

Niederahr

# Erstklassiges Familienanwesen mit großzügiger Gartenlandschaft

????????? ??????????: 25211008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 3.170 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ??? ??????

???????? ??????????	25211008	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	?????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	3		MwSt.) des
????? ?????????????	1982		beurkundeten
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ??????????????,	?????????????	
	1 x ????????	?????????	?????????, WC
			?????????????,
			????????, ???????,
			?????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

????????????? ???????????

???? ????????????

????

---

???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????





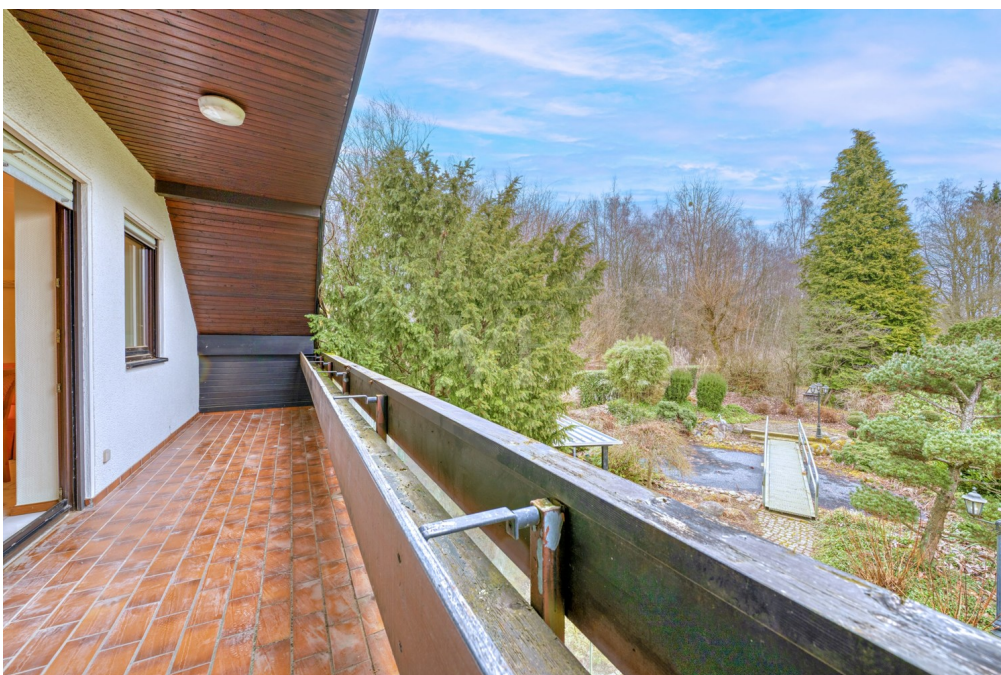
???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



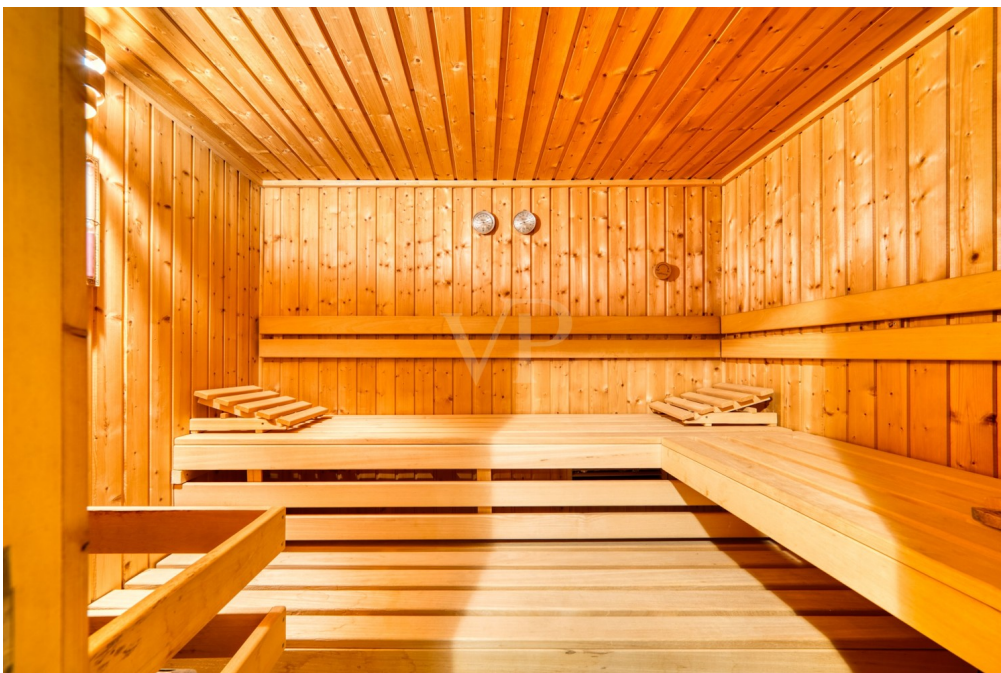
???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????




**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
FÜR DEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ?????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



??????? ????????: 25211008 - 56414 Niederahr

??? ?????? ???????????

Inmitten eines parkähnlichen Grundstücks von über 3.000 m<sup>2</sup> in Niederahr befindet sich dieses beeindruckende Familienanwesen, das mit Großzügigkeit und exklusivem Wohnkomfort überzeugt. Besondere Merkmale: - Durchdachte und großzügige Raumaufteilung - Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und Balkon - Gigantischer Ankleideraum - Eingebauter Tresor für Wertsachen - Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus - Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit viel Licht und Weitläufigkeit - Wellness- / Fitnessbereich im UG Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Neben einer großen Sonnenterrasse bietet er einen idyllischen Gartenteich mit Brücke sowie einen überdachten, beheizten Außenpool. Die gepflegte und attraktive Gestaltung macht diesen Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teil des Grundstücks als Bauplatz zu nutzen. (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.)

??????? ????????: 25211008 - 56414 Niederahr

??? ??? ??? ????????????

Niederahr verfügt über eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Meudt, etwa 3 km entfernt, während weiterführende Schulen in Montabaur in ca. 10 km Entfernung erreichbar sind. Ein Kindergarten ist direkt im Ort vorhanden, weitere Betreuungseinrichtungen gibt es in den Nachbargemeinden. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist optimal – die A3 mit der Anschlussstelle Montabaur liegt nur etwa 12 km entfernt. Für überregionale Reisen ist der Flughafen Frankfurt am Main in rund einer Stunde erreichbar - mit dem Zug von Montabaur aus in ca. 30 Minuten.

???????? ??????????: 25211008 - 56414 Niederahr

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)