

Spessart

Schönes Fertighaus mit Erker und praktischem Garten

????????? ??????????: 24315020_1



www.von-poll.com

?????????: ca. 168 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 750 m²

???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ??? ??????

???????? ??????????	24315020_1
????????????	ca. 168 m²
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	7
????????????? ???	4
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1993
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	?????????
	????????????????
??????	??????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????????????????????	ca. 100 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	117.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.01.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1994

???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ????????



???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ?????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ?????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

?? ?????????



??????? ???????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1993 erbaut wurde und sich in einem guten Zustand präsentiert. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 168 m² und befindet sich auf einem ca. 750 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen Eingangsbereich, der direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Erker führt. Dieser offene Raum bietet viel Licht und eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche ist ebenfalls offen gestaltet und durchdacht ausgestattet, sodass Kochbegeisterte auf ihre Kosten kommen. Das Erdgeschoss beherbergt neben dem offenen Wohn- und Essbereich und der Küche auch Gästebad. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die flexibel für Ihre individuellen Bedürfnisse gestaltet werden können. Ob als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – die Möglichkeiten sind vielfältig. Das Badezimmer auf dieser Etage ist hell, freundlich und funktional eingerichtet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist der überdachte Freisitz, der direkt an den Wohnbereich anschließt und einen schönen Übergang zu dem gepflegten Garten schafft. Der Garten ist praktisch angelegt und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Spielen. Hier können Sie Ihre eigenen Gartenträume verwirklichen oder einfach nur die Ruhe genießen. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und zeichnet sich durch eine normale Ausstattungsqualität aus. Zum Haus gehört zudem eine Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet. Weitere Parkmöglichkeiten sind vor dem Haus vorhanden. Ein weiteres Plus der Immobilie ist die Lage, die es Ihnen ermöglicht, zu Fuß zu Ihrer neuen Arbeit zu gelangen. Dieser Vorteil spart nicht nur Zeit, sondern auch Kosten und macht den Alltag deutlich entspannter. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

- Hochwertiges Niedrigenergie-Fertighaus
- sehr gepflegt
- schöne Küche
- offener Wohn- Essbereich mit Erker
- überdachter Freisitz
- praktischer Garten
- Zukünftiger Eigentümer kann zu Fuß zur Arbeit
- Garage am Haus

??????? ???????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

Für Sie in bester Lage: - Landkreis Ahrweiler und gehört zur Verbandsgemeinde Brohltal
- Waldreiche Gemeinde - Herrliche Naturlandschaft - Sehr verkehrsgünstigen Anbindung
zur Autobahn A61 - Gut erreichbar für Wanderer, Motorrad- oder Fahrradfahrer sowie mit
dem PKW - Außerhalb der Wohngemeinde liegenden, großflächigen Gewerbegebiet mit
mittelständischen Unternehmen / Arbeitgeber - High-Speed-DSL Verbindung mit bis zu
100.000 kBit/s - Urlaubsregion mit vielen schönen Sehenswürdigkeiten in der Nähe - Nähe
zur Vulkanregion Laacher See - Einzugsgebiet Nürburgring

??????? ???????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 117.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24315020_1 - 56746 Spessart

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

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com