

Andernach

# Gepflegtes Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage

VP azonosító: 24014078



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

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 450 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Áttekintés

VP azonosító	24014078
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2003
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felsőszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.02.2025	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

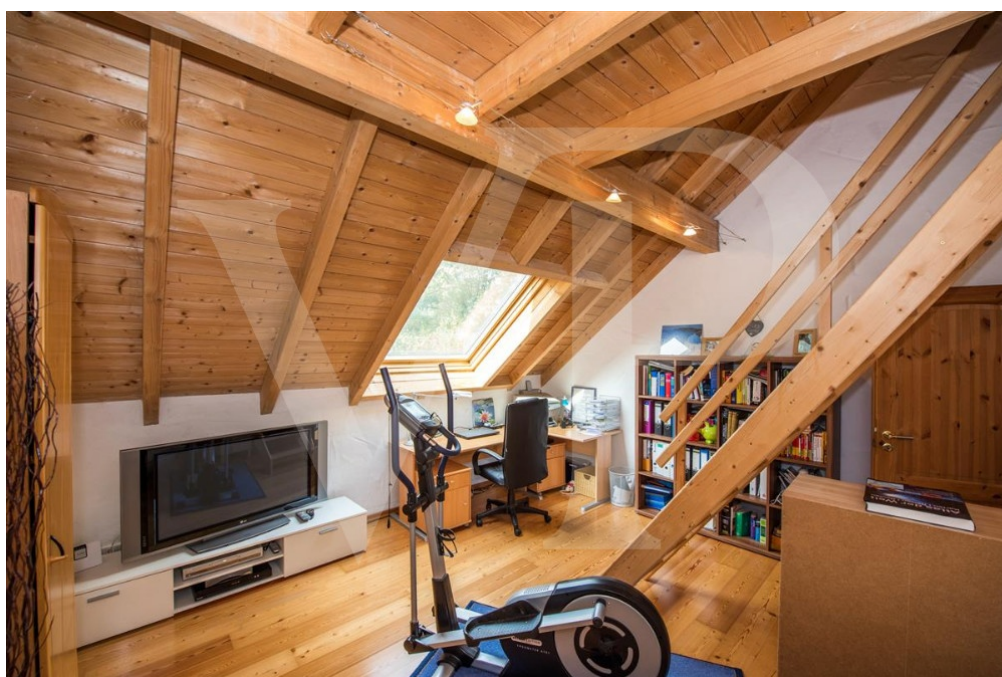
## Az ingatlan





VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan





VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL AKKREDITIERTES  
FIRMEN

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

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

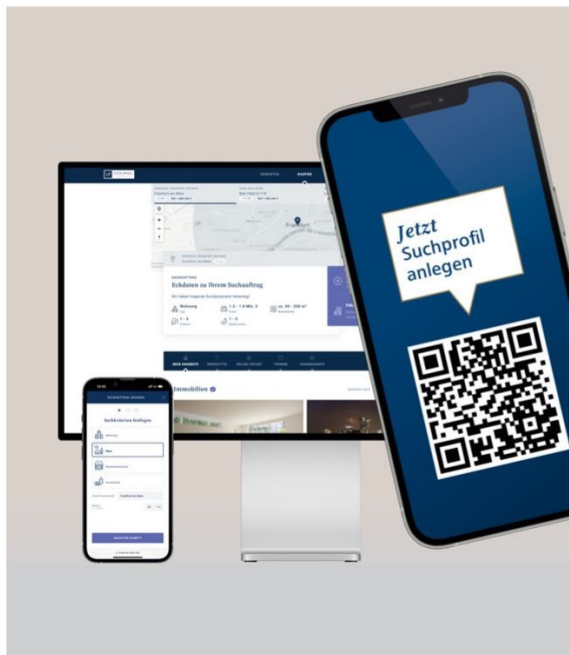


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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)

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Az els? benyomás

Dieses sehr gepflegte, ca. 185 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus wurde 2003 auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Landhausstil errichtet und befindet sich in einem beliebten und zentrumsnahen Neubaugebiet von Andernach. Schon beim ersten Betreten werden Sie von dem freundlich gestalteten Eingangsbereich empfangen und im Inneren laden die verwendeten, warmen Materialien direkt zum Wohlfühlen ein. Über den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, Kaminofen und direktem Terrassenzugang gelangen Sie in die halb offene Einbauküche mit einer kleinen Speisekammer. Ein angrenzendes Zimmer kann ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss verfügt das Haus über drei helle Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne sowie Tageslicht. Ein Fassadenanstrich, Erneuerung der Entkalkungsanlage und Austausch der Poolpumpe wurden durchgeführt. Eine Doppelgarage mit Wirtschaftsraum, eine Fußbodenheizung und ein Außenpool runden dieses schöne Angebot ab.

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Részletes felszereltség

- Gasbrennwertheizung wurde 2016 ausgetauscht (Energieausweis ist noch mit alten Werten aufgeführt)
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Fünf Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Kaminofen
- Holzdielenfußboden
- Fassadenanstrich wurde durchgeführt
- Doppelgarage
- Außenpool ( Poolpumpe wurde ausgetauscht)
- Wasserenkalkungsanlage wurde erneuert

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Minden a helyszínr?!

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung. Verkehrsanbindung: Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2025. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.



VP azonosító: 24014078 - 56626 Andernach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)