

Andernach

# Anwesen mit zwei Häusern in bester Lage von Andernach

VP azonosító: 24014087



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

VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 828 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

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

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Áttekintés

VP azonosító	24014087
Hasznos lakótér	ca. 254 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Csonka kontyter?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1966
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	745.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



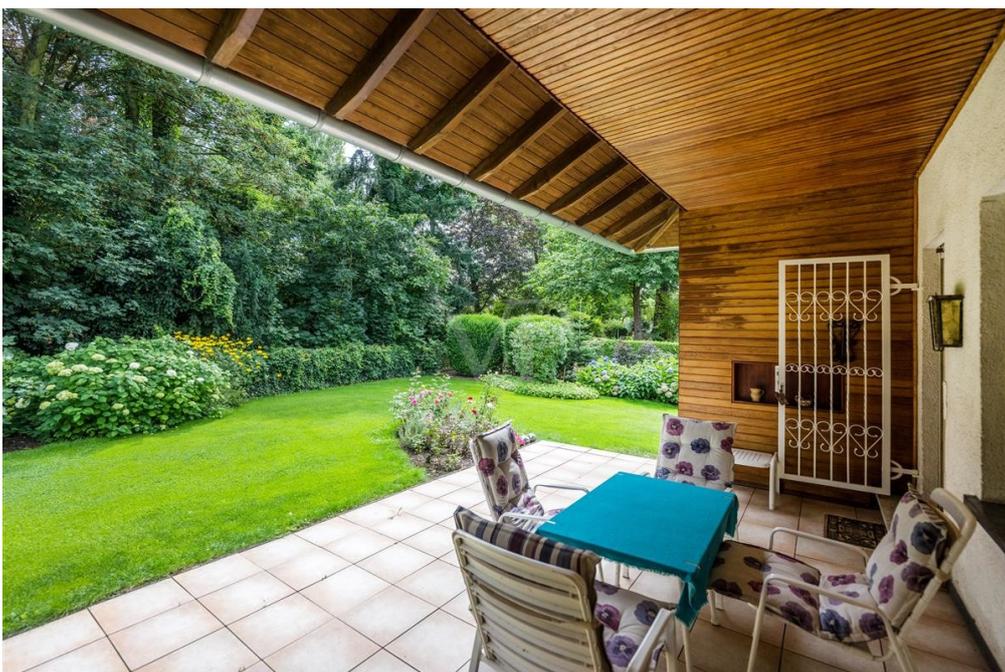
VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



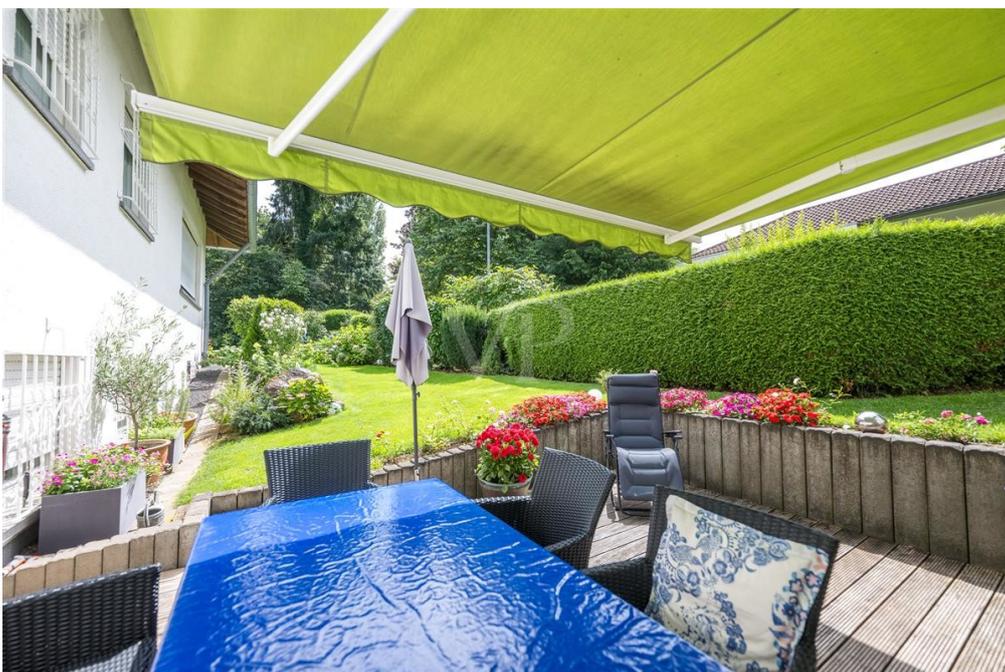
VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan



**VP 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)

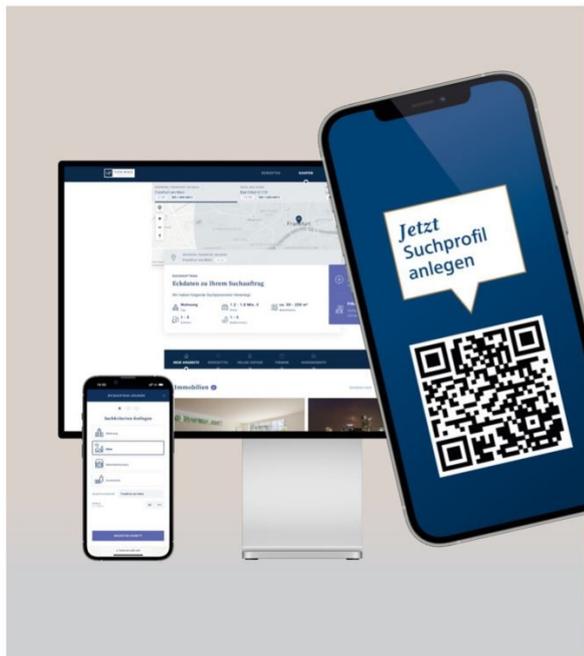
**FOCUS TOP**  
WALDHEIM & CO. GMBH  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienfirmen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan

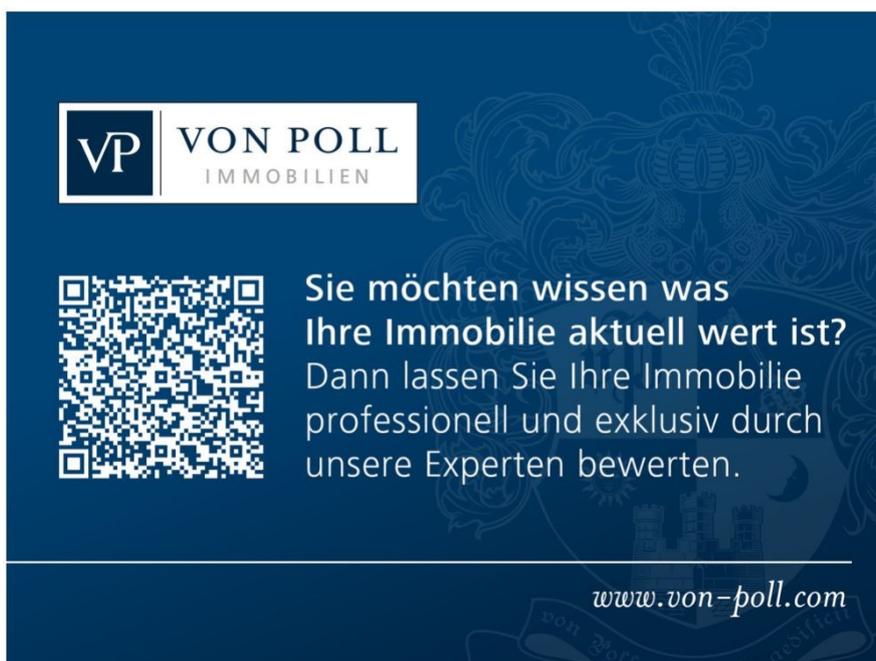


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

 Sie möchten wissen was  
**Ihre Immobilie aktuell wert ist?**  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24014087 - 56626 Andernach

## Az els? benyomás

Eingebettet in ein parkähnliches, sonniges Grundstück liegen die beiden aktuell miteinander verbunden Häuser, sehr ruhig und privat gelegen auf dem Kirchberg. Haus 1 Bungalow (1966) - ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche - großzügige, helle Raumaufteilung - repräsentativer Eingangsbereich - 4 Zimmer - sonnige, überdachte Terrasse - sehr gepflegter und alteingewachsener Garten - Bad und Gäste WC - sehr gute individuelle Umgestaltung möglich Haus 2 (1996) - ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche - große, sonnige Terrasse - offener Wohn-Essbereich - sehr gepflegter Gartenbereich - 3 Zimmer - Bad und Gäste WC - EBK Die Häuser haben völlig voneinander getrennte Eingangsbereiche und sind aktuell nur über den Keller miteinander verbunden. Die Gärten und Terrassen sind ebenfalls voneinander trennbar, sodass auch eine offizielle Teilung denkbar ist. Eine Verbindung der Häuser für eine Gesamtnutzung ist ebenfalls möglich. Die große Doppelgarage und zwei Stellplätze runden dieses besondere Angebot ab. (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**VP azonosító: 24014087 - 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: 24014087 - 56626 Andernach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 239.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24014087 - 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)