

Andernach

Gepflegtes Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage

CODICE OGGETTO: 24014078

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m²

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24014078
Superficie netta	ca. 170 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	122.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



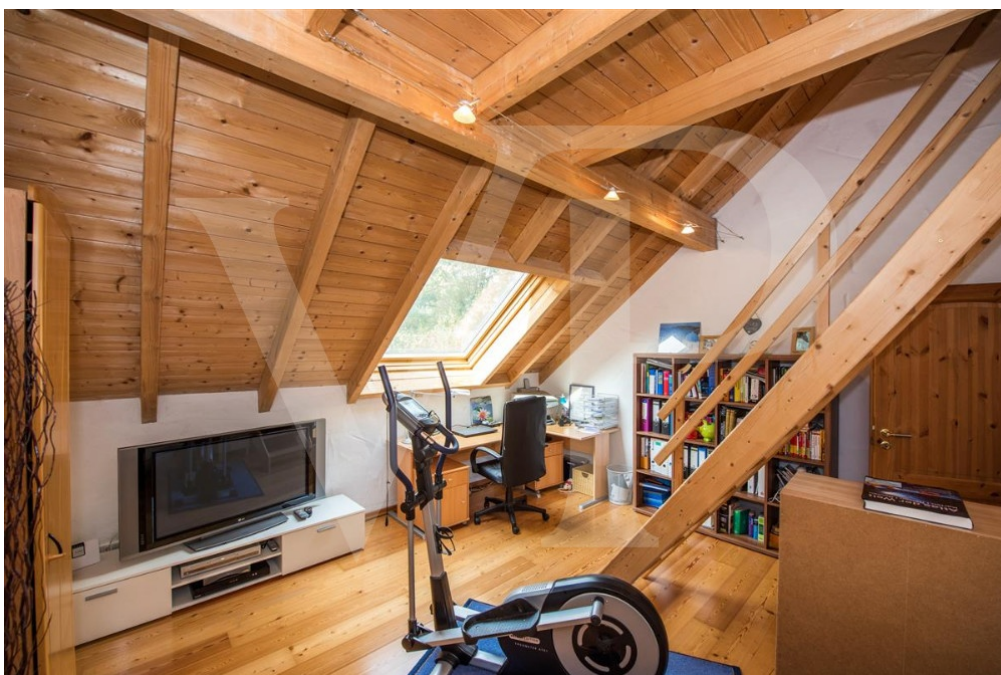
CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKADEMISCHER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

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

Capital
REALESTATE
2022
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

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!

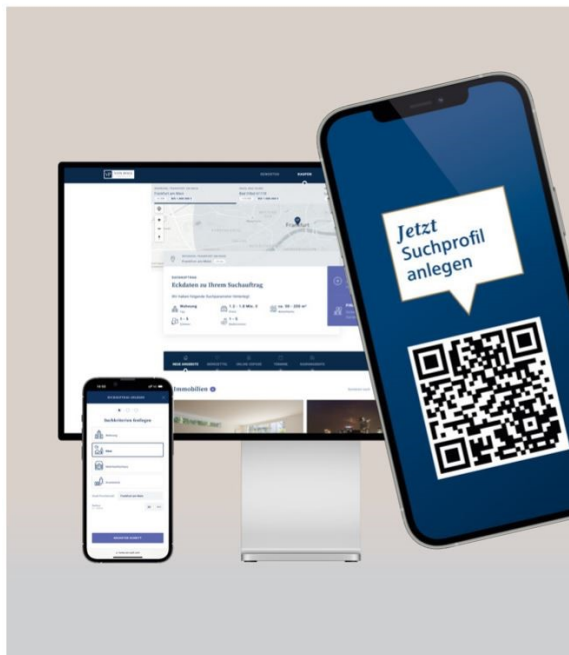


www.vp-finance.de

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

Una prima impressione

Dieses sehr gepflegte, ca. 185 m² große Einfamilienhaus wurde 2003 auf einem ca. 450 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2025. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24014078 - 56626 Andernach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Coblenza
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com