

Niederahr

# Erstklassiges Familienanwesen mit großzügiger Gartenlandschaft

**CODICE OGGETTO: 25211008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.170 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25211008
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà





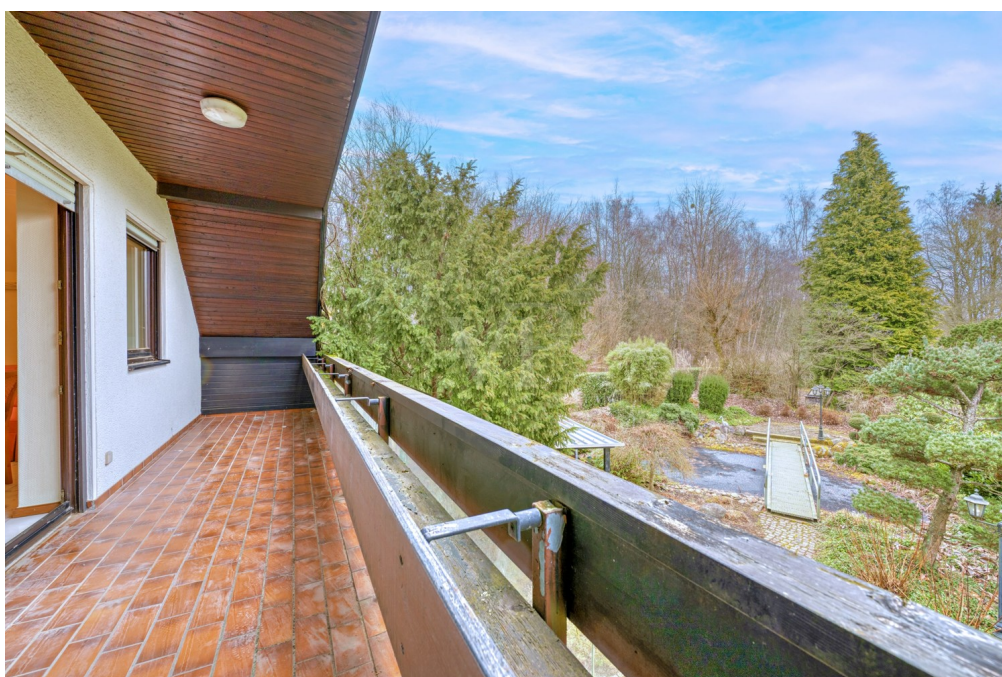
CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



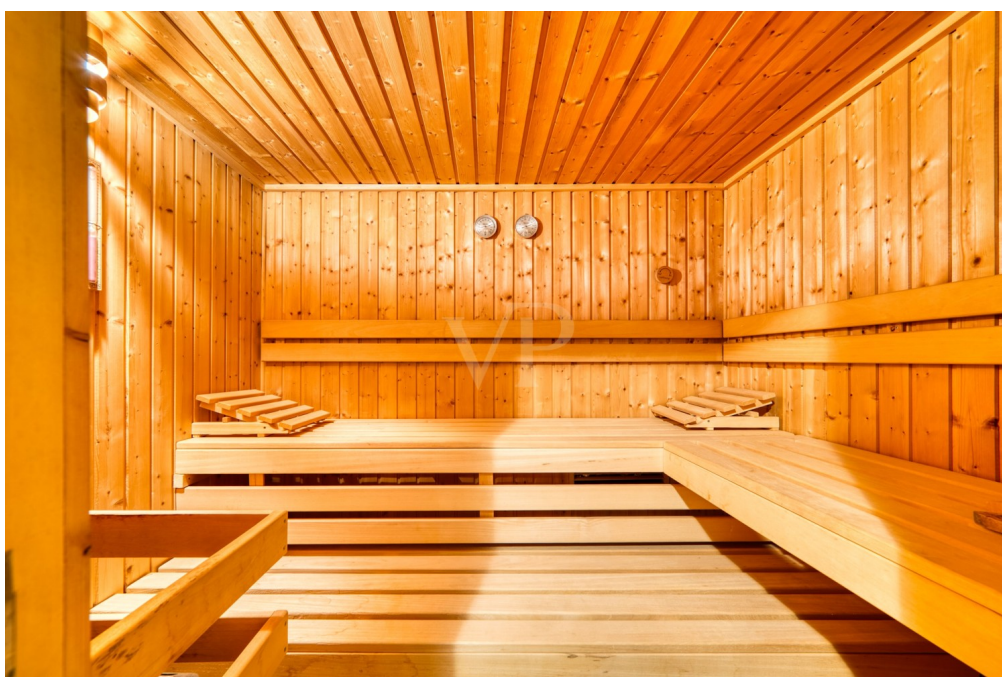
CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

## La proprietà



**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**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr

# La proprietà

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)



**CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr**

## Una prima impressione

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.)

**CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25211008 - 56414 Niederahr**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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