

Andernach

Gepflegtes Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage

Número da propriedade: 24014078



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 450 m²

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Numa vista geral

Número da propriedade	24014078
Área	ca. 170 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	599.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	122.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	15.02.2025	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



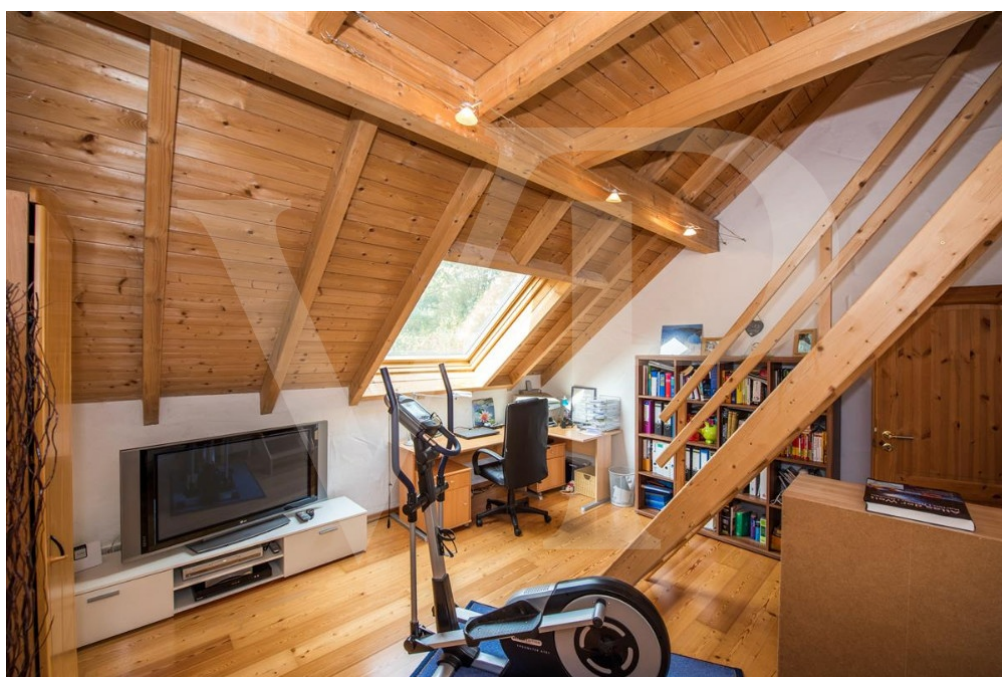
Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel





VON POLL
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VERGLEICH
IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnet in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
ausgewählt
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

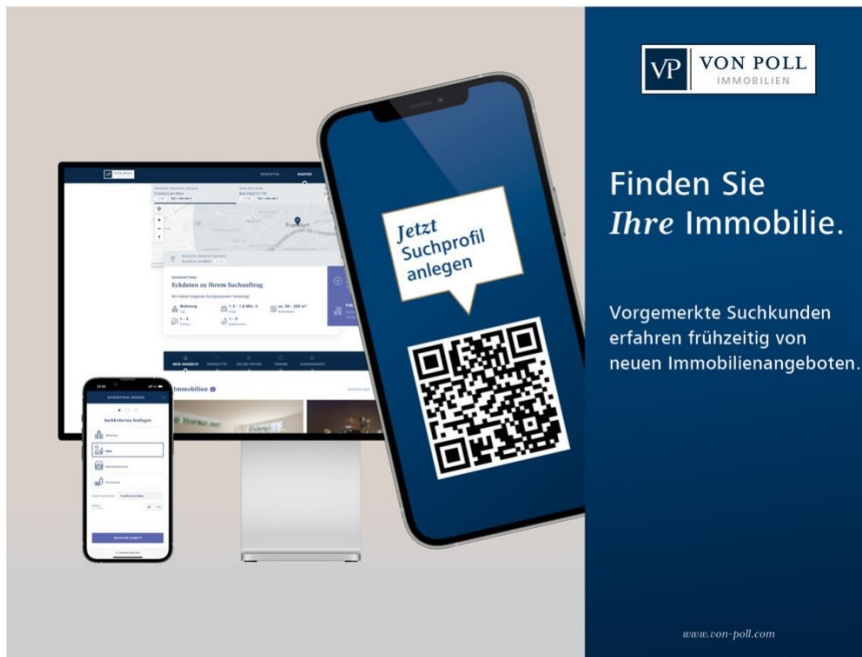
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

O imóvel



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

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24014078 - 56626 Andernach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com