

Andernach

Bauhausstil-Bungalow mit Anbau in bester Wohnlage in Andernach

????????? ??????????: 24014093



www.von-poll.com

???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 267 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 990 m²

??????? ?????????: 24014093 - 56626 Andernach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????????

??????? ?????????: 24014093 - 56626 Andernach

?? ??? ??????

??????? ?????????	24014093	????? ??????	675.000 EUR
??????????	ca. 267 m²	?????	???????????
????????	7	???????????????	???????????????
????????	2	????????????	Käuferprovision
????? ????????????	1960		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	4 x ????????????		MwSt.) des
	????? ????????????,		beurkundeten
	3 x ??????		Kaufpreises
		????????	???????
		?????????????	
		???????	???????, WC
			?????????????, ?????,
			?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 24014093 - 56626 Andernach

????????????? ??????????

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ???????????	302.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	11.08.2034	???????????? ????????????? ???????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

??????? ???????: 24014093 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 24014093 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 24014093 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 24014093 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 24014093 - 56626 Andernach

?? ????????



???????? ??: 24014093 - 56626 Andernach

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

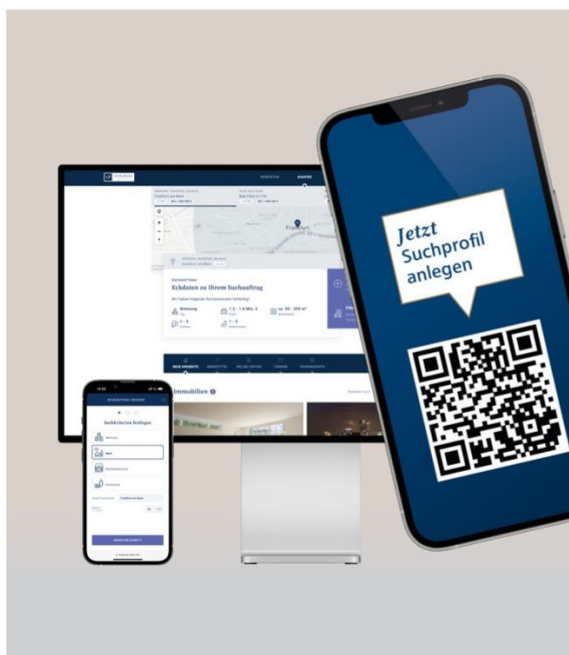
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREUZWEGER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 24014093 - 56626 Andernach

?? ????????



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

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

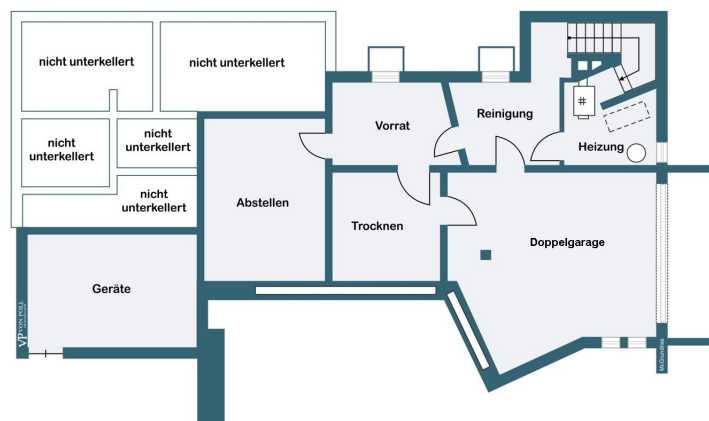
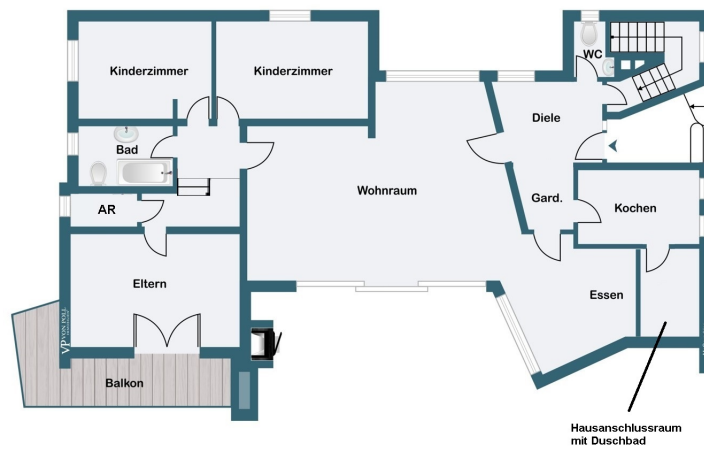
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

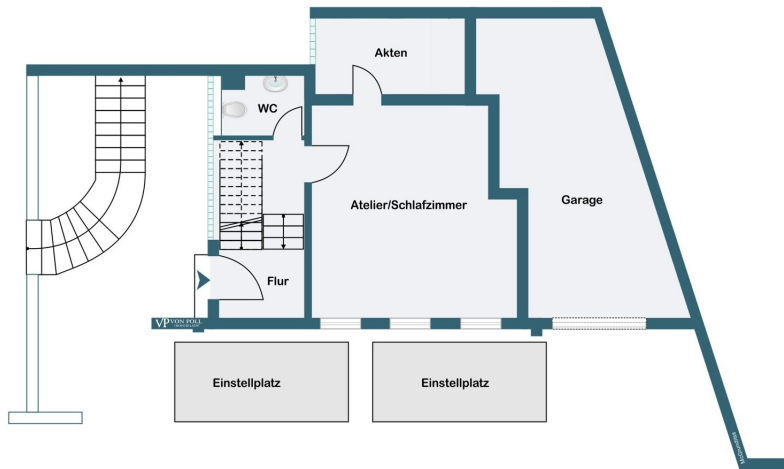
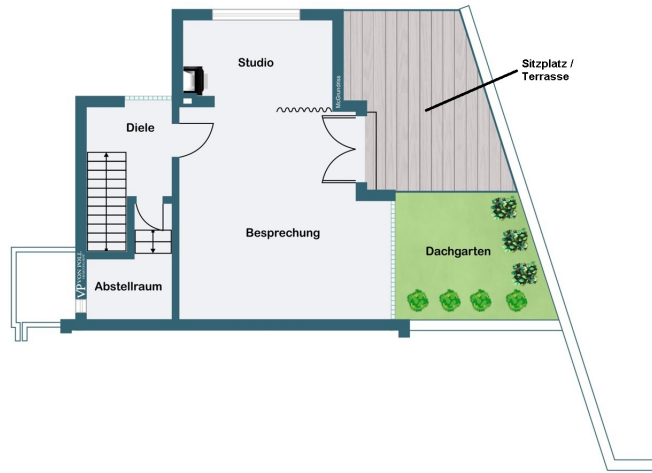


www.vp-finance.de

??????? ???????? : 24014093 - 56626 Andernach

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 24014093 - 56626 Andernach

??? ?????? ?????????

Bungalow im Bauhausstil mit separatem Anbau für Büro, Praxis oder kleiner Wohneinheit.

In ein großzügiges Grundstück eingebettet liegt dieses Haus (BJ 1960) sonnig im besten Wohngebiet von Andernach.

Hell und sehr gut aufgeteilt verteilt sich die Wohnfläche des Hauptwohnhauses von ca. 190 m² über das gesamte Erdgeschoß. Zwei große Terrassen mit offenem Kamin ergänzen die Wohnfläche perfekt zu allen Tageszeiten.

Der Anbau (BJ 1972) mit zwei geräumigen, hellen Zimmern (eigener Terrasse und Dachgarten) über zwei Etagen, kann wahlweise als separate Wohneinheit, Gästehaus/Praxis oder Büro mit zusätzlichen ca. 76 m² sehr angenehm genutzt werden.

Drei Garagen, 4 Stellplätze, sowie ein neuer Glasfaseranschluss ergänzen das Haus sehr komfortabel.

??????? ?????????: 24014093 - 56626 Andernach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24014093 - 56626 Andernach

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 302.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24014093 - 56626 Andernach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com