

Bendorf

Zeitloses Familienhaus in Top-Wohngegend

Objektnummer: 24014004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 648.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,94 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 688 m²

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24014004
Wohnfläche	ca. 183,94 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	648.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	26.01.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	66.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSERVISIER
2024
VERGLEICH DER
KUNDENBESURFUGUNG
IM JAHRE 2024

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
1. Platz in Rheinland
Pfalz & Saarland
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
2023
Top-Makler Koblenz
★★★★★
1. Platz in der
Region Koblenz
VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Ein erster Eindruck

Perfekte Kombination - Einfamilienhaus im gehobenen Wohnviertel Dieses einladende Haus bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m² eine gemütliche Wohnqualität, platziert auf einem ca. 690 m² großen sonnenverwöhnten Grundstück, grenzend zum Wald. Neben einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich verfügt diese Immobilie über vier Schlafzimmer, ein Büro, sowie zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Besondere Merkmale: - Höhere Decken im Hauptwohnbereich - Kamin im offenen Wohn-und Essbereich - Rollstuhlgerechtes Wohnen im Hauptwohnbereich - Toller Lichteinfall auf beiden Etagen - Überdachter Freisitz mit Blick in den Garten - Immergrüner Garten mit Obstbäumen, Sträuchern, Teich mit künstlichem Bachlauf - Separate Sonnenterrasse im unteren Wohnbereich (inkl. Markise) - Weitere Abstellmöglichkeiten im Schuppen Einen besonderen Komfort bietet der dazugehörige Außenstellplatz, sowie das Carport mit weiteren Parkmöglichkeiten in der Einfahrt.

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Alles zum Standort

Bendorf verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht werden. Zudem ist die medizinische Versorgung in Bendorf vorhanden. Die Verkehrsanbindung von Bendorf macht die Stadt zu einem günstigen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeit Zwecke. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die A48 oder die A3, über welche Sie die nächst größeren Städte wie Frankfurt und Köln erreichen. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Stadt Koblenz, wo sich ein Bahnhof befindet. Weitere nächstliegende Städte erreichen Sie wie folgt: Die Stadt Neuwied (mit Bahnhof) liegt ca. 10km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 100m zu erreichen. Höhr-Grenzhausen in ca. 10 min Koblenz in ca. 15 min Andernach in ca. 15 min Frankfurt in ca. 1 h Köln/Bonn in ca. 1 h 20 min

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com