

Brodénbach

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

*Objektnummer: 24014029*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 622 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24014029                  |
| Wohnfläche    | ca. 190 m²                |
| Dachform      | Walmdach                  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 6                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1992                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 335.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 66 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | FLUESSIGGAS     | Endenergieverbrauch     | 121.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.04.2033      | Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

A group of approximately 12 team members, including men and women in business attire, are posed in a modern office setting with large windows overlooking a city. They are sitting on a grey sofa and standing behind it.

**FOCUS**

**TOP**

NATIONALER  
FACHZEITUNG  
2024

VERGLEICH DER  
BESTEN IM  
JAHRE 2024

VP

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER KATEGORIE  
TOP MAKLER KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN

**Capital**

MARKTSTELLE

Top Makler Koblenz

★★★★★

MARKTSTELLE  
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)

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## 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!

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Ein erster Eindruck

Dieses, aus dem Jahr 1992, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 622 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet von Brodenbach. Ausstattungsmkmale: Haupthaus: - 4 Zimmer - 1 Bad mit Dusche und Badewanne - Gäste-WC - Kaminofen - großer und sonniger Garten Einliegerwohnung: - 2 Zimmer - Bad mit großer Dusche - Einbauküche inkl. Elektrogeräte - Terrasse Eine Garage sowie Stellplatz runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Alles zum Standort

Der staatlich anerkannte Luftkurort Brodenbach liegt zwischen Koblenz , Treis-Karden und Cochem am rechten Ufer der Mosel. Die beiden walddreichen Seitentäler des Ehrbaches und des Brodenbaches führen der Moselgemeinde ständig frische Luft zu. Durch die zentrale Lage der Ortsgemeinde wird Ihnen hier ein idealer Ausgangspunkt für Tages- und Halbtagsausflüge auf der Mosel mit dem Schiff oder entlang der Mosel mit dem Auto und Motorrad geboten. Zahlreiche interessante Ziele im Mosel- und Rheintal locken mit ihren geschichtsträchtigen Mythen und der vom Weinanbau geprägten Landschaft jährlich viele Besucher. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn lassen sich gut erreichen und fahren mehrmals täglich. Brodenbach selbst ist touristisch geprägt und bietet mit seinen zahlreichen Wanderwegen, Restaurants, Burgen und Mühlen vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Die Städte Koblenz und Cochem liegen jeweils nur ca 25 km von Brodenbach entfernt.

Objektnummer: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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 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: 24014029 - 56332 Brodenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)