

Nickenich

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit fantastischem Weitblick

Objektnummer: 25014133



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 593 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

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

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25014133                  |
| Wohnfläche   | ca. 220 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1992                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 475.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 93.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992          |

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie





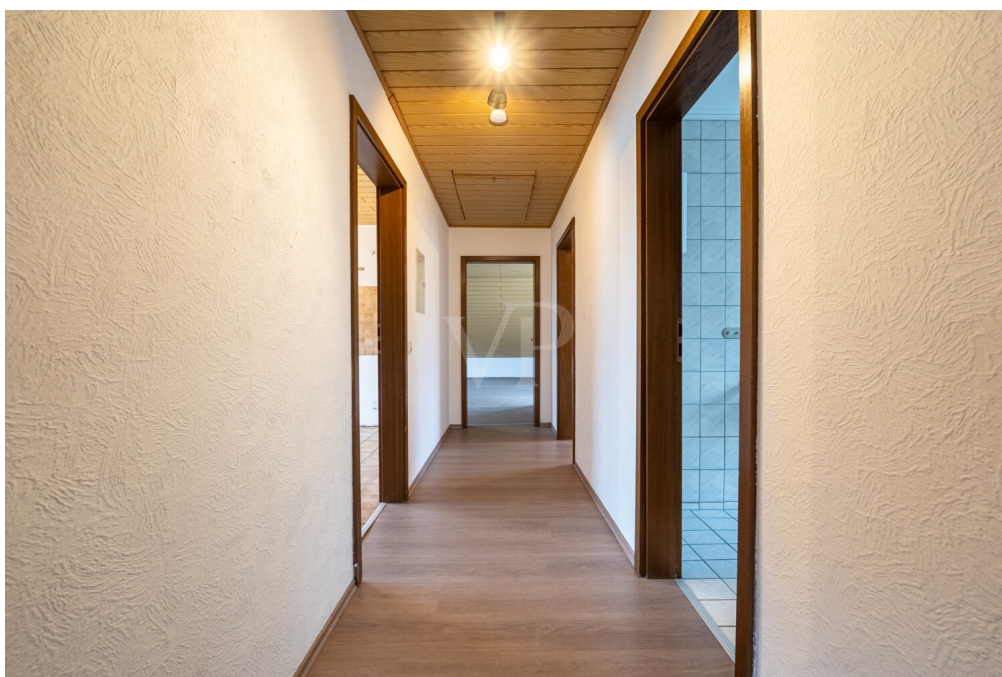
Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie





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: 25014133 - 56645 Nickenich

# 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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

## 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





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 präsentiert sich auf einem ca. 593 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Höhenlage von Nickenich. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und punktet besonders durch ihre klare Grundrissgestaltung und die hellen Räume mit Ausblick in die Eifel.

Dank des durchdachten Zuschnitts der Immobilie ist eine dritte Wohneinheit realisierbar, was das Haus sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für die Vermietung interessant macht. Die Option, den Grundriss flexibel anzupassen, eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Familien, Paare oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights:

- große Fensterelemente
- Weitblick aus vielen Räumen
- mehrere Balkone
- Kachelofen

Die Immobilie liegt in einer ruhigeren Wohngegend mit guter Erreichbarkeit der Dinge des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umkreis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

## Alles zum Standort

Nickenich, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zum Laacher See (drei Kilometer Luftlinie von der Ortsmitte) Es liegt nur ca. sieben Kilometer von Andernach entfernt. In ca. 20 Minuten Autofahrt erreichen Sie Koblenz und über die BAB 61 und BAB 48 haben Sie eine gute allgemeine Verkehrsanbindung.

Nickenich ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.



**Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich**

## Weitere Informationen

**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: 25014133 - 56645 Nickenich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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