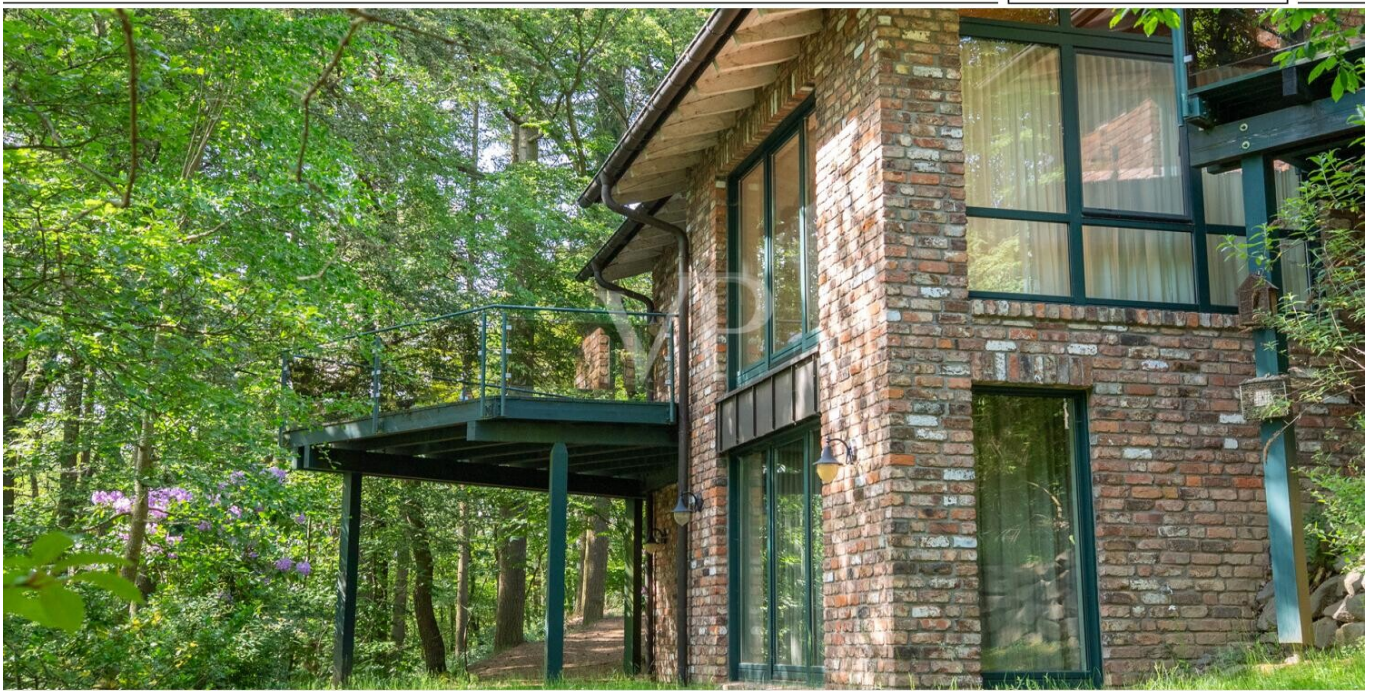


Mayen

# Zuhause am Waldrand – Naturblick inklusive

Objektnummer: 26014038



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 7.205 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26014038</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 222 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 31 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	30.10.2035	Endenergiebedarf	<b>34.12 kWh/m²a</b>
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1996</b>

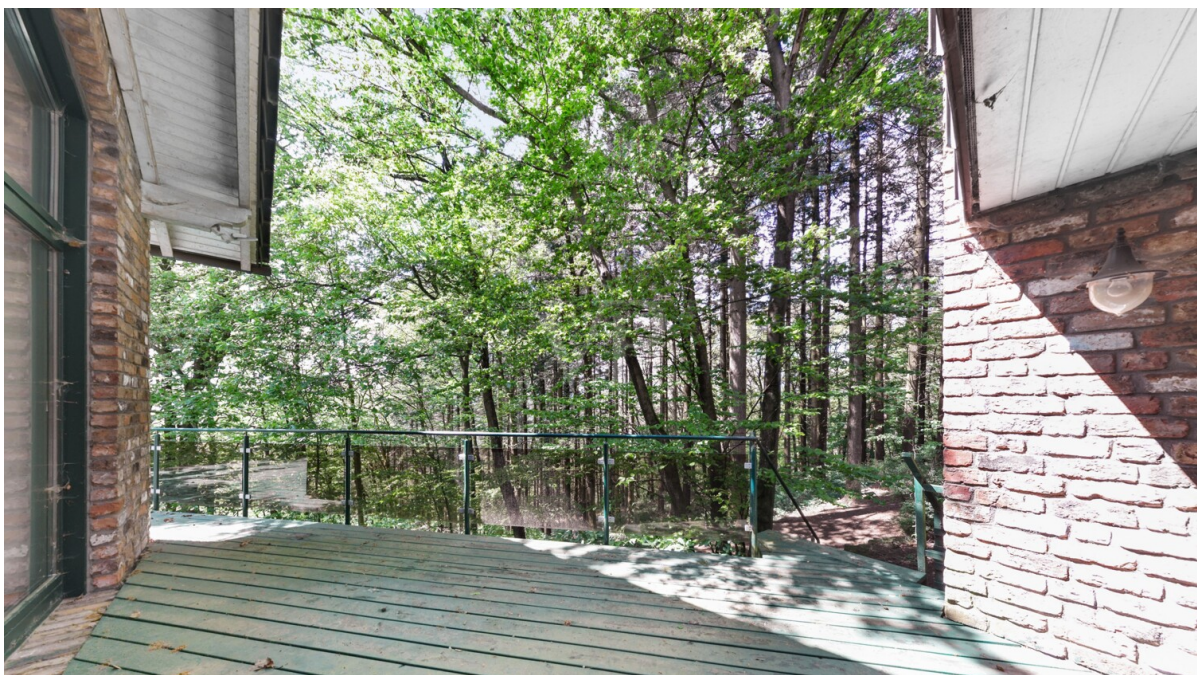
Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



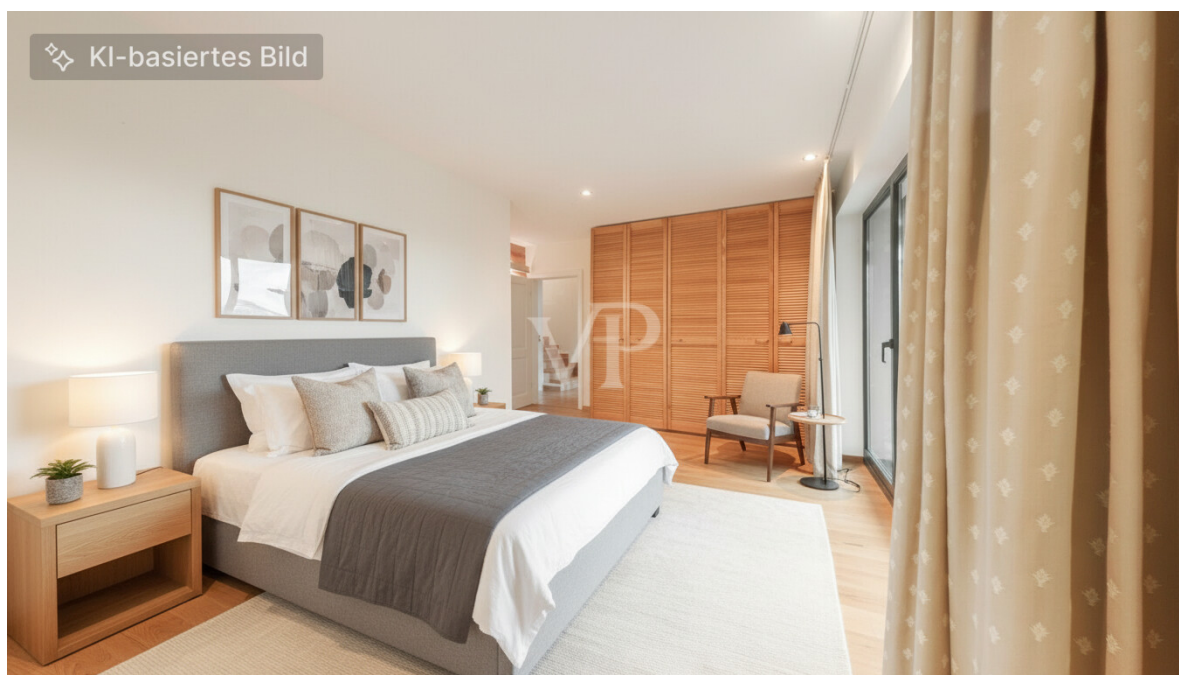
Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



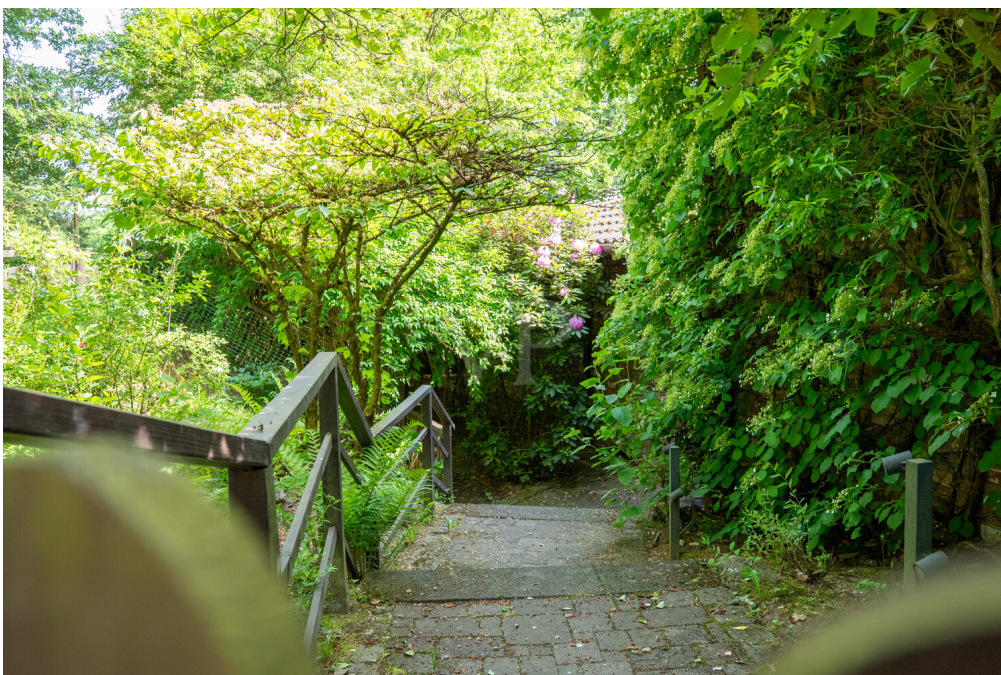
Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



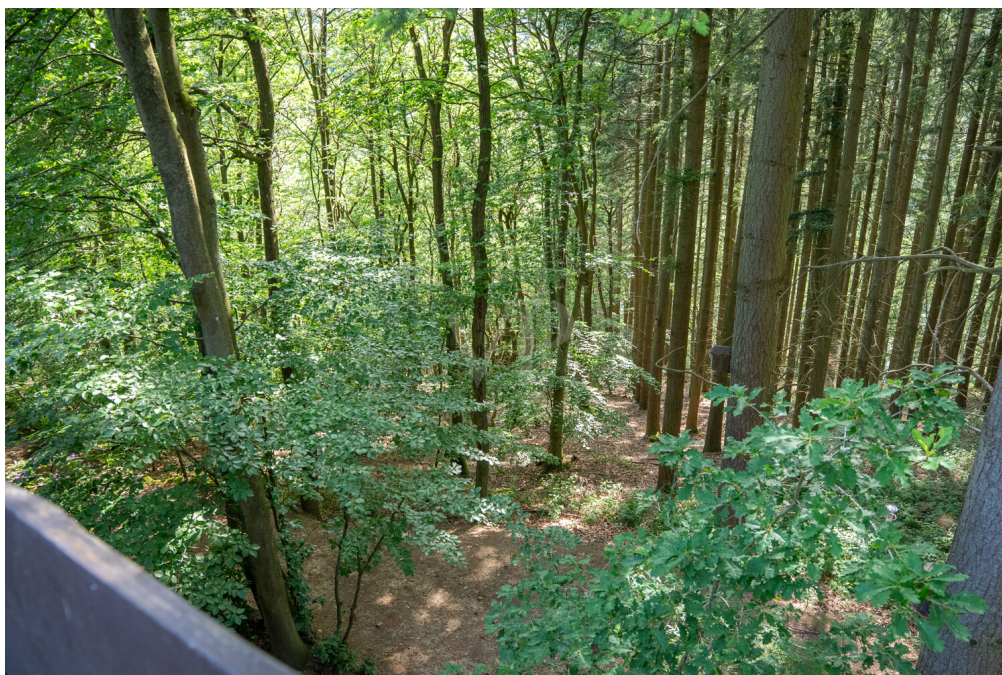
Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

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

Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## 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 PERSONLICHE 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 DARLEHENSGBERN**
  - 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: 26014038 - 56727 Mayen

## 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

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

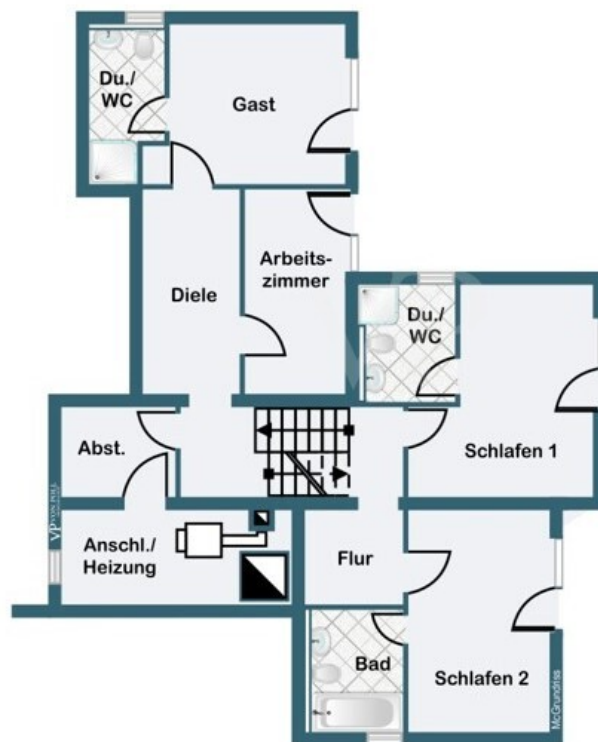
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ANBIETER  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENFIRMEN  
IN EUROPE  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

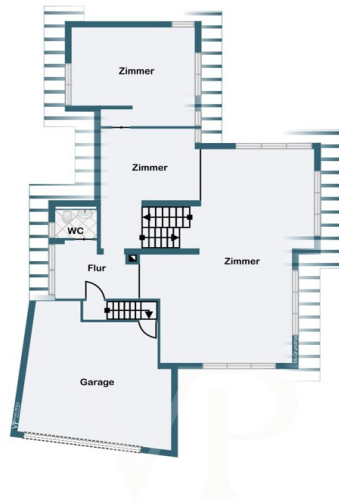
**Capital**  
ANALYSE  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses gepflegte Einfamilienhaus, Baujahr 1996, verbindet großzügige Wohnflächen mit hochwertigen Ausstattungsdetails und moderner Gebäudetechnik. Mit einer Wohnfläche von ca. 222 m<sup>2</sup> und einer eindrucksvollen Grundstücksfläche von ca. 7.205 m<sup>2</sup> steht Ihnen hier ein außergewöhnlich großzügiger Lebensraum zur Verfügung.

Das Haus bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter vier komfortable Schlafzimmer, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es für die große Familie, für Gäste oder als Arbeitsbereiche im Homeoffice. Die vier Badezimmer sorgen für Flexibilität und Komfort im Alltag, insbesondere bei einem aktiven Familienleben oder dem Besuch von Freunden. Die Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch ihre gehobene Qualität aus. Ein wesentliches Merkmal ist die massive Klinkerfassade, die neben einer robusten und langlebigen Bauweise dem Haus einen besonderen Charakter verleiht. Ergänzt wird dies durch moderne Technologien, die in den vergangenen Jahren installiert wurden.

Zuletzt wurde im Jahr 2024 eine umfassende Modernisierung vorgenommen, die die Immobilie technisch auf ein aktuelles Niveau hebt. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe zur effizienten und nachhaltigen Beheizung sowie eine moderne Solaranlage.

Bei diesem Einfamilienhaus verbinden sich zeitgemäßer Komfort, hochwertige Technik und ein weitläufiges Grundstück zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Nutzen Sie die Gelegenheit und verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung einen umfassenden Eindruck von diesem Angebot.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

## **Ausstattung und Details**

**Besondere Extras:**

**-Zisterne**

**-Solar**

**-Luft-/Wasser-/Wärmepumpe**

**-massive Klinker Fassade**

**Splitlevel**

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in angenehmer Wohnlage in Mayen, einer attraktiven Stadt in der Vulkaneifel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Innenstadt sind bequem in wenigen Minuten erreichbar; je nach Ziel liegen diese überwiegend im Umkreis von ca. 1–3 km. Der Bahnhof Mayen Ost sowie regionale Busverbindungen bieten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die B262 und die A48 sind Koblenz, Andernach und die umliegende Eifelregion schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt-Hahn liegt ca. 43 km entfernt, Köln/Bonn ca. 62 km und Frankfurt am Main rund 101 km.

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

## 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 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.

**Objektnummer: 26014038 - 56727 Mayen**

## **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)**