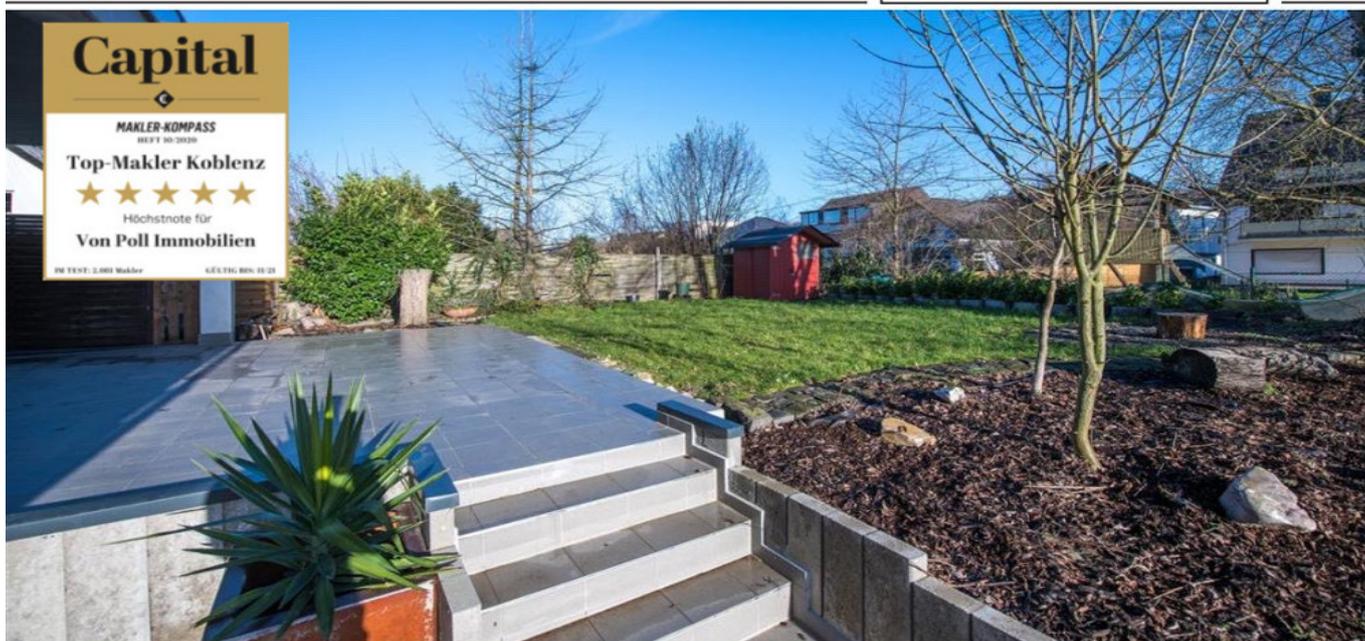


Spay

# Großzügige Erdgeschosswohnung mit großem Garten und Blick auf die Marksburg

Objektnummer: 25014077



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

MIETPREIS: 1.080 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

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

Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014077	Mietpreis	1.080 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	450 EUR
Bezugsfrei ab	01.10.2025	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

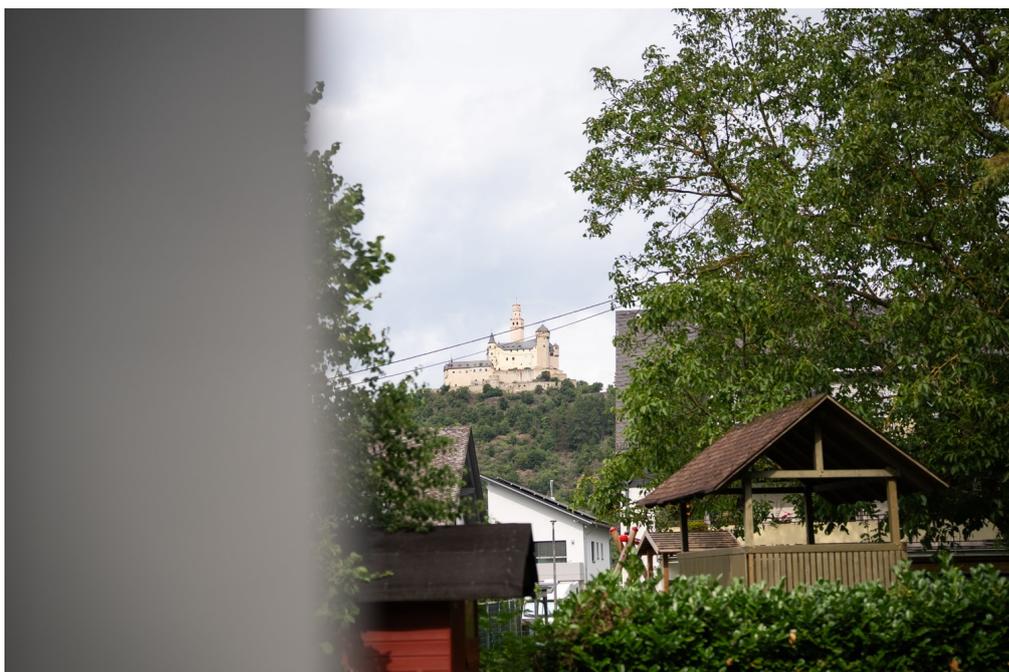
Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.02.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie





VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2024  
ZUSAMMENGEFASST VON  
HUMAN CAPITAL  
MANAGEMENT

**VP**  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
UNTERNEHMEN  
VON POLL IMMOBILIEN

**Capital**  
PRESTIGE  
TOP 100  
KUNDEN  
★★★★★  
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)

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](http://www.vp-finance.de)

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

Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## 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: 25014077 - 56322 Spay**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie großzügige Außenflächen.

Besonderheiten im Überblick:

- 4 helle, einladende Zimmer
- Modernes Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Wohnbereich mit pflegeleichtem Fliesenboden und offenem Kamin
- Schlafräume mit hochwertigem Vinylboden
- Großzügige Terrasse mit Blick in den Garten zur Alleinnutzung
- Neuwertige Einbauküche wird für einen Betrag von 50€/Monat separat vermietet.
- Entkalkungsanlage im Haus
- Außenstellplatz, Kellerraum und gemeinschaftliche Waschküche vorhanden

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

**Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay**

## Alles zum Standort

An einem großen Rheinbogen liegt der Weinort Spay. Die Ortsgemeinde befindet sich ca. 12 km südlich von Koblenz im Oberen Mittelrheintal. Auf Grund der schönen Lage am Rhein und den tollen Wanderwegen und Pfaden ist Spay ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und beglückt Urlauber mit seinen Fachwerkhäusern, seinen gelobten Restaurants, sowie seiner guten Anbindung an Koblenz.

Objektnummer: 25014077 - 56322 Spay

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25014077 - 56322 Spay

## 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)