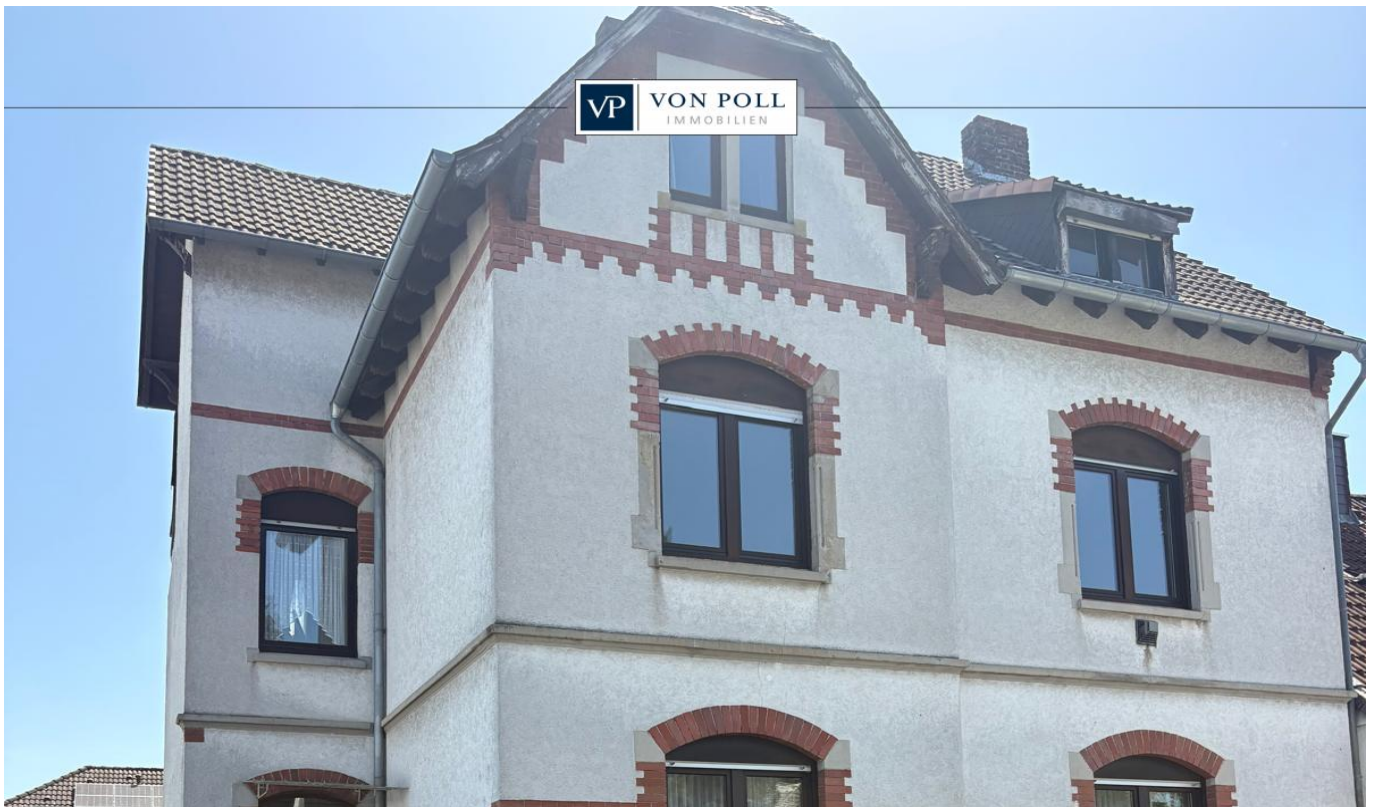


Andernach

# Stadtvilla mit drei Wohneinheiten

Objektnummer: 26014029



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 456 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach**

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

Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach

## Auf einen Blick

|              |                        |                          |   |
|--------------|------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 26014029               | Kaufpreis                | 345.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 207 m <sup>2</sup> | Haustyp                  | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 9                      | Zustand der<br>Immobilie | Sanierungsbedürftig   |
| Schlafzimmer | 6                      | Ausstattung              | Garten/-mitbenutzung  |
| Badezimmer   | 2                      |                          |   |
| Baujahr      | 1907                   |                          |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |                          |   |

**Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Heizungsart</b>        | <b>Zentralheizung</b>  |
| <b>Befuerung</b>          | <b>Gas</b>   |
| <b>Energieinformation</b> | <b>Zum Zeitpunkt der<br/>Anzeigenerstellung<br/>lag kein<br/>Energieausweis vor.</b> |

Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



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

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

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
IN SÜD- & MITTEL-EUROPA  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANWERTUNG  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach

## 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!



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

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**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



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



**Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese alte Stadtvilla mit drei Wohneinheiten aus dem Baujahr 1907 bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 456 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus besticht durch seinen Charme und die charakteristische Architektur der Jahrhundertwende, die eine besondere Atmosphäre verspricht. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet somit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.**

**Das Haus ist in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im Erdgeschoß wurde bereits teilsaniert und bietet somit bereits einen soliden Ausgangspunkt für weitere Anpassungen. Die beiden anderen Wohnungen stehen aktuell leer und sind sanierungsbedürftig, was Ihnen die Chance gibt, den Ausbau und die Ausstattung ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren. Diese Aufteilung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die ein Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial suchen. Der kleine Garten mit mehreren Gartenräumen und ein Stellplatz ergänzen das Haus sehr angenehm.**

**Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach**

## **Alles zum Standort**

**Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.**

**Objektnummer: 26014029 - 56626 Andernach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26014029 - 56626 Andernach**

## **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)**