

Bell

# Großzügiges Haus mit Fernblicklage in Bell

Objektnummer: 26014042



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.353 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell**

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

**Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26014042</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>445.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 216 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</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>8</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>		

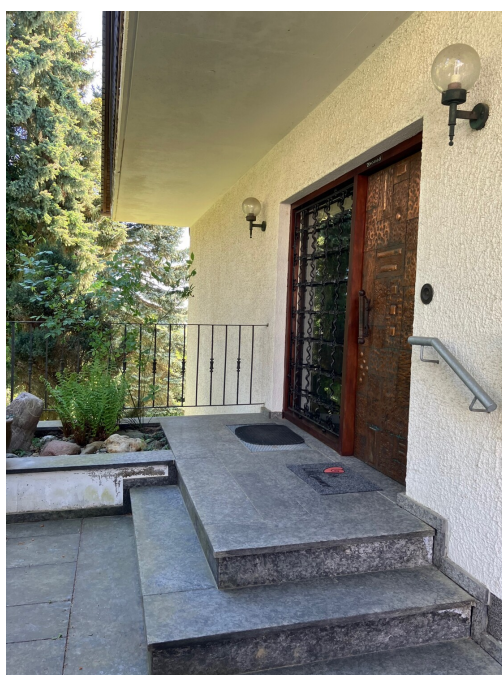
Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	189.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## Die Immobilie

A group of professionals in business attire sitting on a sofa in a modern office setting, with large windows in the background. The group consists of ten people, five men and five women, all dressed in dark suits. They are arranged in two rows, with some sitting on the sofa and others standing behind them. The office has large windows overlooking a cityscape.

**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**  
DACHSTEUERBEREITUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
DACHSTEUERBEREITUNG  
2022  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
MAKLER-RANGLISTE  
2022  
Top-Makler Koblenz  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

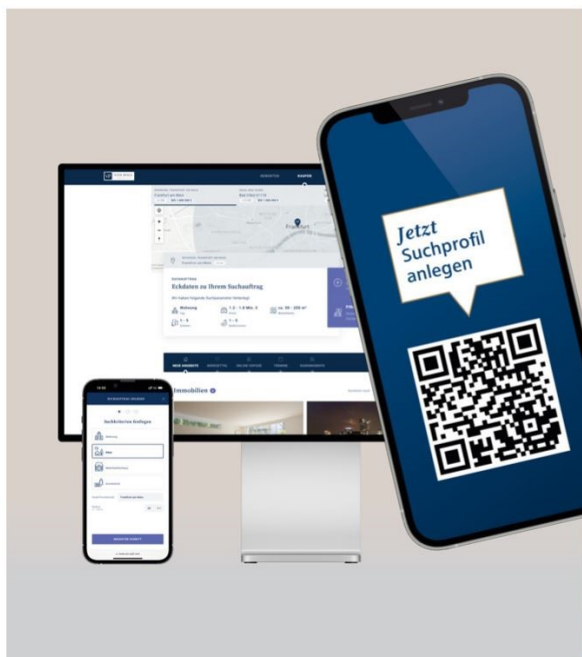
- 1 **IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 **WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 **TOP KONDITIONEN AUS 400 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: 26014042 - 56745 Bell

## 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)

**Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell**

## **Ein erster Eindruck**

**Hier erwartet Sie ein herrlicher Fernblick von der Eifel über das Neuwieder Becken bis in den Westerwald. Diese schöne Bestandsimmobilie liegt auf einem ca. 1350 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit Garagen und Teichanlage. Die großzügige Wohnfläche beträgt ca. 215 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoß kann ebenerdig, komplett als Wohnebene genutzt werden.**

**Das ausgebaute Dachgeschoss ist zusätzlich zu wohnwirtschaftlichen Zwecken ausgebaut worden und verfügt über einen weiteren geräumigen Speicher.**

**Im Souterrain befindet sich eine kleine Einliegerwohnung mit eigenem Zugang.**

**Ein Schwimmbad kann im Haus ggf. reaktiviert werden und wird z.Zt. als Wohn- und Wirtschaftsraum genutzt. Ein Saunabereich steht zusätzlich zu Verfügung.**

**Das Dach ist überwiegend, neuwertig mit Naturschiefer eingedeckt worden und mit einer Solarthermie ausgestattet.**

**Sanierungen und Modernisierungen sollten bei diesem Objekt mit eingeplant werden.**

**Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin bereit.**

**Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell**

## **Alles zum Standort**

**Bell gehört mit ca. 1300 Einwohnern der Gemeinde Mendig (ca. 2,8 km) und somit dem Landkreis Mayen- Koblenz an.**

**Vor Ort finden Sie einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist. Die Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Mendig sowie auch in Andernach und Mayen.**

**Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind im Umkreis vorhanden. Des Weiteren befindet sich in Bell ein kleines Gewerbegebiet mit Handwerksunternehmen.**

**Besonders attraktiv ist die direkte Anbindung an die Landstraße L 82 nach Mayen sowie zur A 61 und an die A48, die Sie in wenigen Autominuten erreichen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Köln/Bonn und Frankfurt/Hahn, die nächsten Häfen befinden sich in Andernach (ca. 15 km) und Koblenz (ca. 28 km).**

**Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Lage.**

**Objektnummer: 26014042 - 56745 Bell**

## **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: 26014042 - 56745 Bell**

## **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)**