

**Nordhofen**

# Vermietetes Zweifamilienhaus als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf

**Objektnummer: 26211036**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.140 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

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

**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26211036                  |
| Wohnfläche   | ca. 184 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 8                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1964                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 245.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche            | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 257.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie





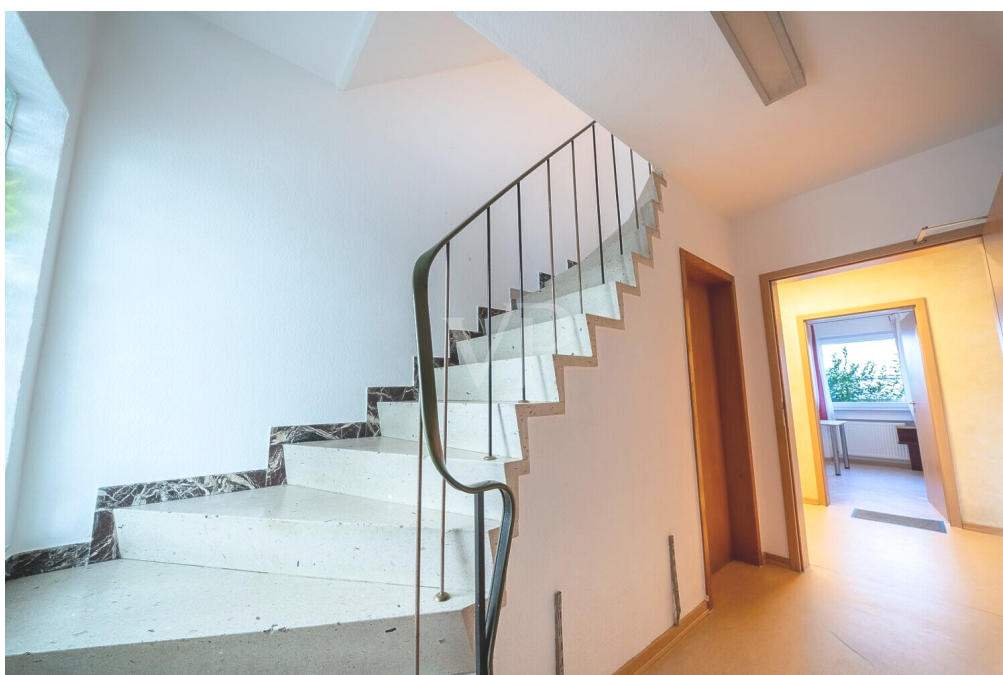
Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie





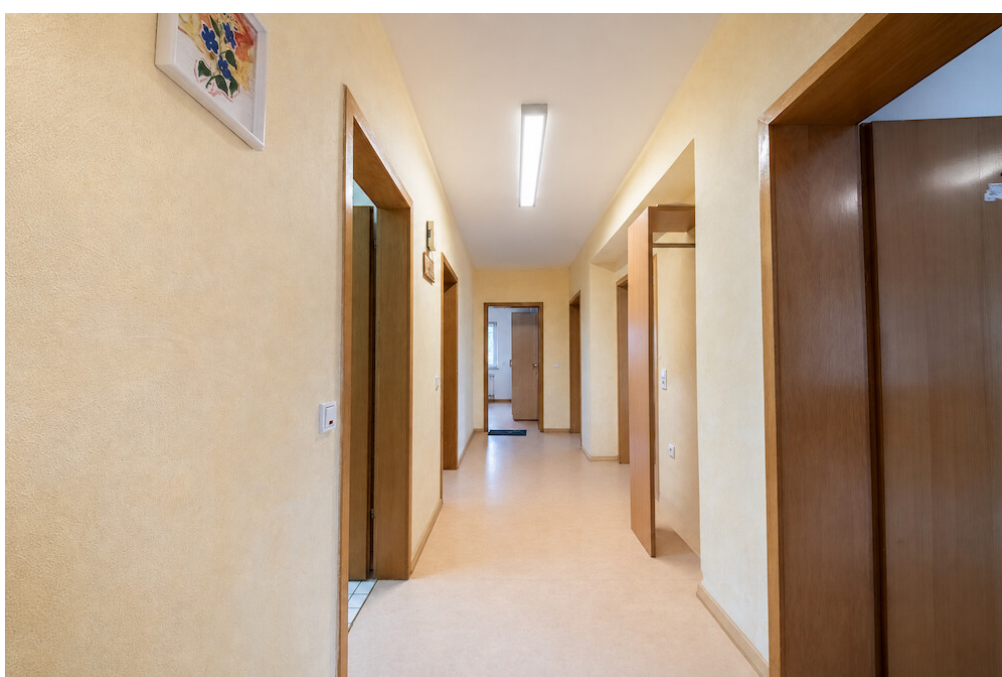
Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## 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)

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!

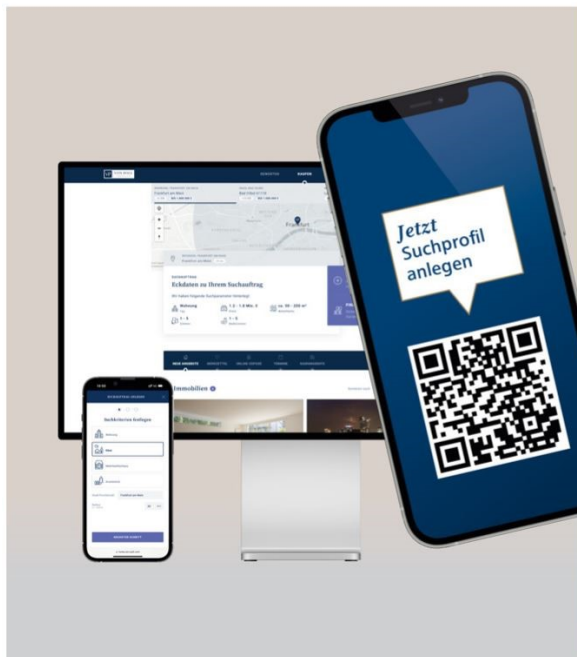


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen

## 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  
NATIONALER  
KONZERN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMT - FELD

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMT - FELD

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMT - FELD

**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.140 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses freistehende Zweifamilienhaus mit viel Platz und interessanten Perspektiven. Die Immobilie ist seit dem Jahr 2009 vollständig vermietet und bietet mit insgesamt ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben einem Wohnzimmer und einer Küche mit Einbauküche stehen ein Badezimmer sowie drei weitere separate Zimmer zur Verfügung, die jeweils mit einem eigenen Waschbecken ausgestattet sind. Das Badezimmer wurde im Jahr 2000 erneuert.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt vier Zimmern und einem Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet dabei verschiedene Möglichkeiten, die einzelnen Bereiche entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse zu nutzen.

Zusätzlichen Platz bieten der Keller sowie der Speicher, die praktische Nutz- und Abstellmöglichkeiten schaffen. Eine Garage ergänzt das Angebot.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus dem großzügigen Grundstück, dem vorhandenen Platzangebot und den langfristigen Möglichkeiten, die diese Immobilie eröffnet. Durch das seit vielen Jahren bestehende Mietverhältnis ist das Haus insbesondere für Kapitalanleger interessant. Gleichzeitig bietet die Immobilie eine solide Basis mit Perspektive und Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche im Erdgeschoss
- Badezimmer im EG im Jahre 2000 erneuert
- Alle Schlafräume mit separatem Waschbecken
- 2- fach verglaste Kunststofffenster (1997) mit elektrischen Rollläden
- Wellethernit- Dach
- Gas- Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung (2024)
- Garage
- Hof mit Platz für bis zu 4 PKW's
- Großzügiges Grundstück
- Kleine Terrasse und kleiner Balkon



**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## **Alles zum Standort**

Nordhofen ist eine ruhige und familienfreundliche Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Die naturnahe Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Familien ist die gute Erreichbarkeit von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Ein Kindergarten befindet sich im benachbarten Mogendorf, die Grundschule in Selters ist nur wenige Kilometer entfernt. Ebenfalls in Selters befindet sich mit der Integrierten Gesamtschule (IGS) eine weiterführende Schule mit gymnasialer Oberstufe. Weitere Schulangebote, darunter das Martin-Butzer-Gymnasium in Dierdorf, sind in den umliegenden Orten gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich insbesondere im nahegelegenen Selters sowie in den umliegenden Gemeinden. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit von Dierdorf und Montabaur sowie der überregionalen Verkehrsverbindungen.

Die reizvolle Landschaft des Westerwaldes bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten. Damit eignet sich Nordhofen besonders für Familien und alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gut erreichbaren Infrastruktur verbinden möchten.

**Objektnummer: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## 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 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: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## **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)**