

Langenfeld

## Cozy detached house with large garden

*Property ID: 25014050*



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## At a glance

Property ID	25014050	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Year of construction	1968	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	277.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.07.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property



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)



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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!

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

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE®

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 WUNSCHIMMOBILIEN 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

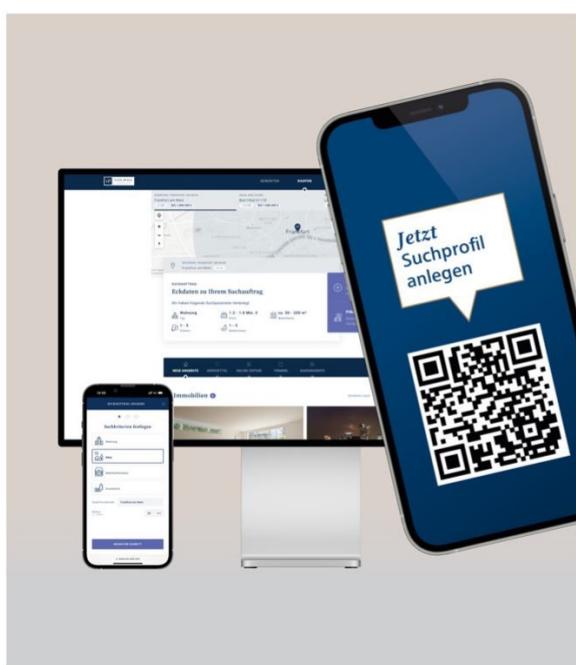


www.vp-finance.de

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## A first impression

This renovated detached house, built in 1968, offers approximately 110 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of approximately 1000 m<sup>2</sup>, making it an ideal property for discerning buyers. Originally built to comfortably accommodate a family, the house underwent extensive modernization in 2023 and is now in excellent condition. The property features a total of four rooms, including two spacious bedrooms that offer ample room for relaxation and privacy. The bathroom boasts a modern design with high-quality materials and a pleasant atmosphere. The heart of the house is the generous living room with a fireplace that provides cozy warmth during the colder months. Large windows flood the room with natural light and offer direct access to the garden. The fitted kitchen is another highlight, leaving nothing to be desired. Equipped with modern appliances, it meets high standards of both functionality and design. The house also features underfloor heating, which not only provides added comfort in winter but also effectively supplements the central heating system. The modernization, completed in 2023, included a comprehensive upgrade of the electrical system as well as the water and sewage systems. New windows were also installed, ensuring both energy efficiency and sound insulation. The attic ceiling was insulated to achieve further energy savings. Outside, the property boasts a large garden with various fruit trees that provide a bountiful harvest. A separate meadow offers versatile usage options. Additionally, the property features a brick garden shed, currently used for storing firewood, and a garage with a separate room and attic, providing further storage space. Ample parking is available, and the quiet location in a family-friendly neighborhood allows future residents to enjoy the benefits of nature right on their doorstep. This property combines contemporary living comfort with traditional charm and offers an excellent opportunity for those seeking a high-quality, renovated home. Thanks to the completed modernizations, the house is ready for immediate occupancy while also offering scope for individual design ideas. With its high-quality features and construction, this property is ideally suited for couples and small families who appreciate a home with plenty of space both inside and out. A viewing is highly recommended to discover the many possibilities and unique character of this detached house at your leisure. The house is located in the second row of buildings, with only woods and meadows beyond. Please note: The energy performance certificate was issued before the renovation and does not reflect current standards.

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Details of amenities

Einbauküche  
Kamin  
Fußbodenheizung  
Modernisierung 2023:  
Dachgeschoss gedämmt  
neue Fenster  
neue Elektrik  
Wasser  
Abwasser  
gemauertes Gartenhaus (jetzt Holzlagerung)  
Garage mit separatem Raum und Dachboden  
großer Garten mit Obstbäumen  
separate Wiese

**Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## All about the location

Langenfeld ist eine ruhige, idyllisch gelegene Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen in einer entspannten Umgebung. Ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur legen. In der Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Kempenich 6 min

Mayen 15 min

Koblenz 30 min

Langenfeld profitiert auch durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A48, die über Kempenich gut zu erreichen ist. So sind Berufspendler in kurzer Zeit in Koblenz, Bonn oder Köln.

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 277.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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