

Langenfeld

Cozy detached house with large garden

Property ID: 25014050



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.000 m²

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
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

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/m²a
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



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDFORSCHER
2024
FÜR DAS BESTE
FAKT-FELD

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

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

Property ID: 25014050 - 56729 Langenfeld

The property

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

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 m² of living space and a generous plot of approximately 1000 m², 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/(m²*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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com