

Nickenich

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit fantastischem Weitblick

*Property ID: 25014133*



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

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 593 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

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

**Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich**

## At a glance

Property ID	25014133	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1992		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.11.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



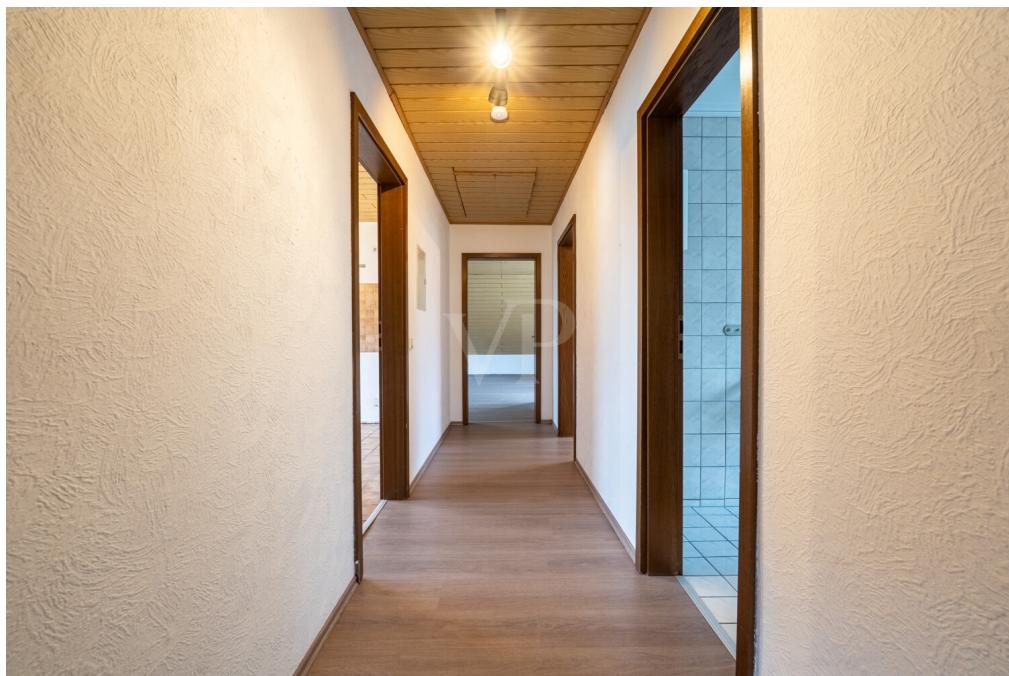
Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



A photograph of the Von Poll Immobilien team, consisting of ten professionals in business attire, posed in front of a large window overlooking a cityscape. The team is arranged in two rows, with five people in the back row and five in the front row. They are all smiling and dressed in formal business attire. To the left of the team is the Von Poll Immobilien logo, and to the right is a vertical column of awards and recognitions. The awards include:

- FOCUS TOP NATIONALER MEDIENPREIS 2024
- Best Immobilienmakler 2023
- Im Test 2023: Immobilienmakler in Europa
- TOP-MAKLER KOBLENZ
- Capital MAGNET-KOMPASS 2023: Top-Makler Koblenz
- 4.5 stars

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)

Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property

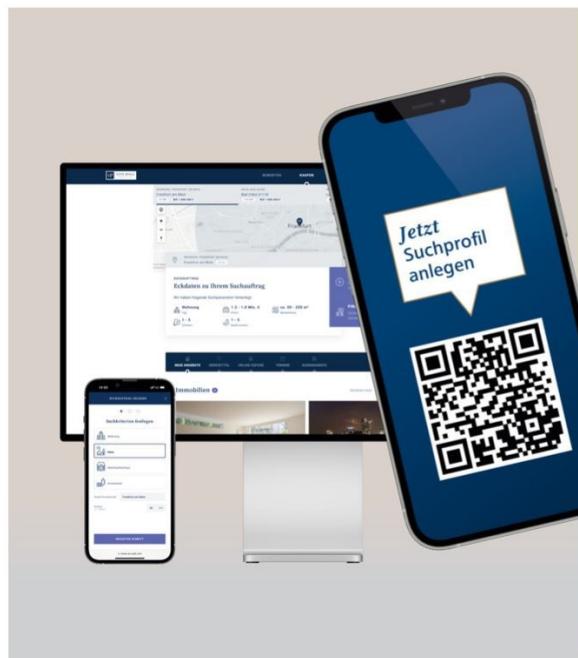
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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

Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## The property



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 präsentiert sich auf einem ca. 593 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Höhenlage von Nickenich. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und punktet besonders durch ihre klare Grundrissgestaltung und die hellen Räume mit Ausblick in die Eifel.

Dank des durchdachten Zuschnitts der Immobilie ist eine dritte Wohneinheit realisierbar, was das Haus sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für die Vermietung interessant macht. Die Option, den Grundriss flexibel anzupassen, eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Familien, Paare oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights:

- große Fensterelemente
- Weitblick aus vielen Räumen
- mehrere Balkone
- Kachelofen

Die Immobilie liegt in einer ruhigeren Wohngegend mit guter Erreichbarkeit der Dinge des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umkreis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich**

## All about the location

Nickenich, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zum Laacher See (drei Kilometer Luftlinie von der Ortsmitte) Es liegt nur ca. sieben Kilometer von Andernach entfernt. In ca. 20 Minuten Autofahrt erreichen Sie Koblenz und über die BAB 61 und BAB 48 haben Sie eine gute allgemeine Verkehrsanbindung.

Nickenich ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.

**Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich**

## Other information

**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.

**Property ID: 25014133 - 56645 Nickenich**

## 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)