

Nordhofen

Vermietetes Zweifamilienhaus als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf

Property ID: 26211036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.140 m²

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

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

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

At a glance

Property ID	26211036
Living Space	ca. 184 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	245.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	257.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



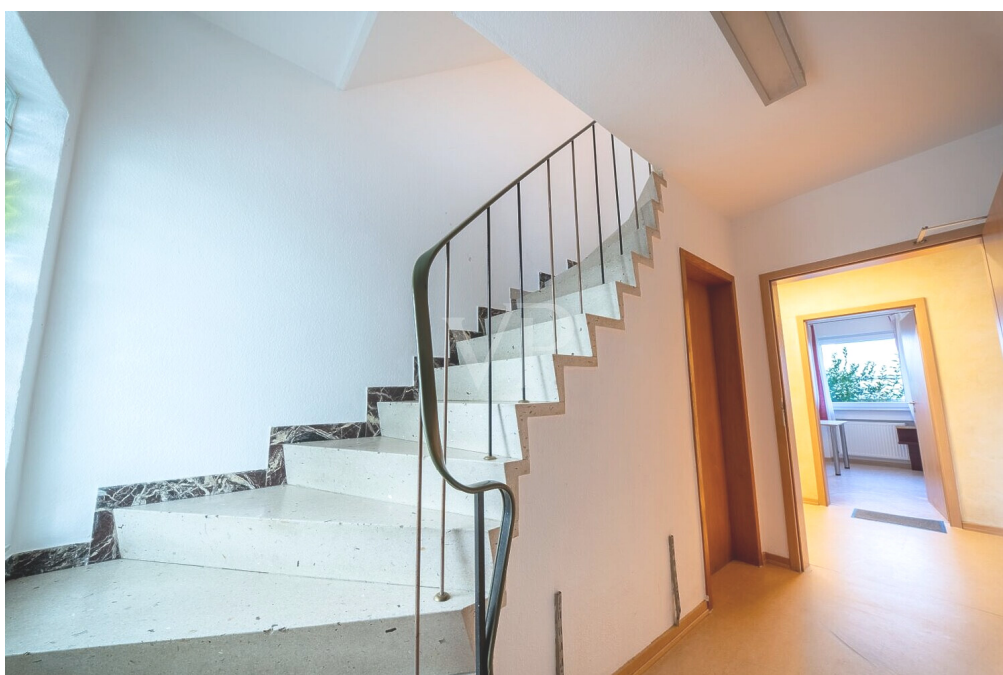
Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



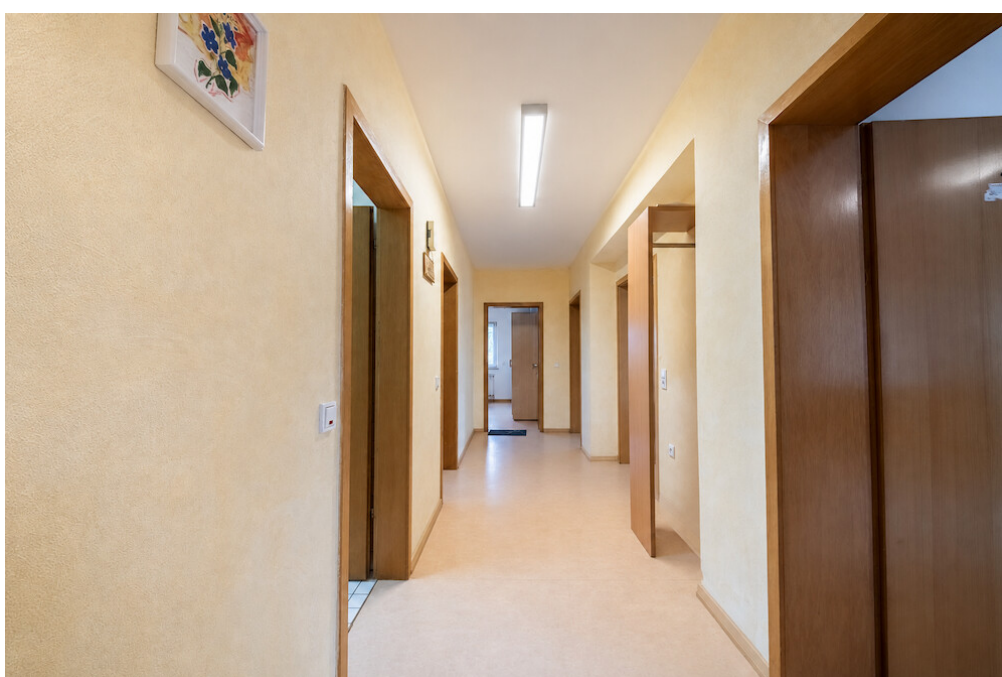
Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



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

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

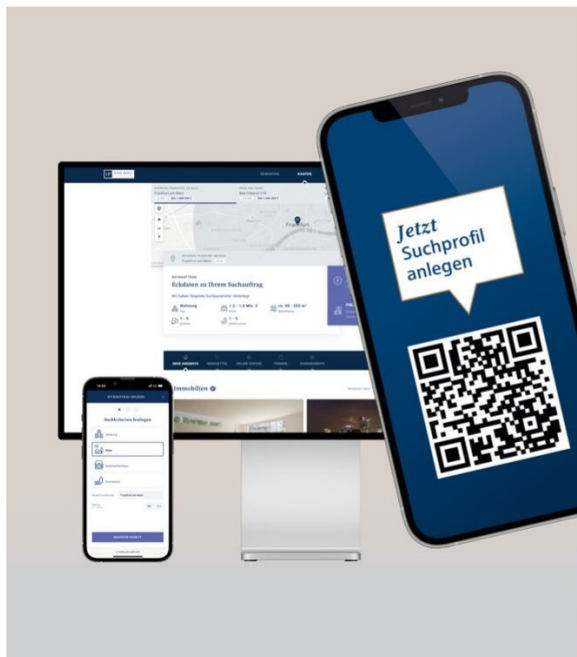
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KONZERN
2024
IMMOBILIEN
BESTE IMMOBILIEN
FÜR 2024

VP
Beste Immobilien
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL IMMOBILIEN
ausgewählt

Capital
★★★★★
Top-Makler
Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

A first impression

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.140 m² 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 m² Wohnfläche eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 87 m² 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 m² 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.

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

Details of amenities

- 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

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

All about the location

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.

Property ID: 26211036 - 56242 Nordhofen

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: 26211036 - 56242 Nordhofen

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