

Langenfeld

## Acogedora casa unifamiliar con amplio jardín

Número de propiedad: 25014050



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

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25014050                                       |
| Superficie habitable | ca. 110 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1968                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 319.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                            |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                                     |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable             | ca. 70 m²                                                                       |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 28.07.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 277.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREISVEREIN  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

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

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

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](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!

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

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar reformada, construida en 1968, ofrece aproximadamente 110 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una amplia parcela de aproximadamente 1000 m<sup>2</sup>, lo que la convierte en una propiedad ideal para compradores exigentes. Originalmente construida para alojar cómodamente a una familia, la casa fue objeto de una profunda modernización en 2023 y se encuentra actualmente en excelentes condiciones. La propiedad cuenta con un total de cuatro estancias, incluyendo dos amplios dormitorios que ofrecen amplio espacio para la relajación y la privacidad. El baño luce un diseño moderno con materiales de alta calidad y un ambiente agradable. El corazón de la casa es el amplio salón con chimenea, que proporciona una cálida calidez durante los meses más fríos. Grandes ventanales inundan la estancia de luz natural y ofrecen acceso directo al jardín. La cocina equipada es otro punto a destacar, satisfaciendo todas las necesidades. Equipada con electrodomésticos modernos, cumple con altos estándares de funcionalidad y diseño. La casa también cuenta con calefacción por suelo radiante, que no solo proporciona mayor comodidad en invierno, sino que también complementa eficazmente el sistema de calefacción central. La modernización, finalizada en 2023, incluyó una actualización integral del sistema eléctrico, así como de los sistemas de agua y alcantarillado. También se instalaron ventanas nuevas, lo que garantiza la eficiencia energética y el aislamiento acústico. El techo del ático se aisló para lograr un mayor ahorro energético. En el exterior, la propiedad cuenta con un amplio jardín con varios árboles frutales que proporcionan una cosecha abundante. Un prado independiente ofrece múltiples opciones de uso. Además, la propiedad cuenta con una caseta de jardín de ladrillo, actualmente utilizada para almacenar leña, y un garaje con una habitación y un ático independientes, que ofrece más espacio de almacenamiento. Hay un amplio aparcamiento disponible, y su tranquila ubicación en un barrio familiar permite a los futuros residentes disfrutar de los beneficios de la naturaleza a un paso. Esta propiedad combina la comodidad de una vida contemporánea con el encanto tradicional y ofrece una excelente oportunidad para quienes buscan una casa renovada de alta calidad. Gracias a las reformas realizadas, la casa está lista para su ocupación inmediata, a la vez que ofrece la posibilidad de diseñar ideas personalizadas. Con sus características y construcción de alta calidad, esta propiedad es ideal para parejas y familias pequeñas que aprecian una casa con mucho espacio tanto interior como exterior. Se recomienda visitar esta casa unifamiliar para descubrir las múltiples posibilidades y su carácter único a su propio ritmo. Se encuentra en la segunda fila de edificios, rodeada únicamente de bosques y prados. Nota: El certificado de eficiencia energética se emitió antes de la reforma y no refleja la normativa vigente.

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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