

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	Precio de compra	319.000 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1968	Espacio utilizable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	28.07.2033	Demanda de energía final	277.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	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



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)

Número de propiedad: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propiedad

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

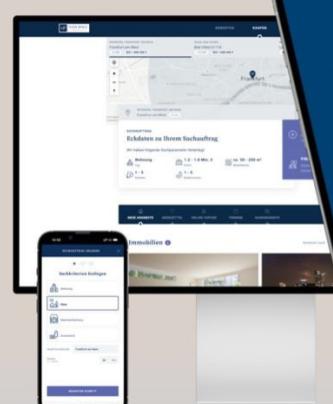


www.vp-finance.de

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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 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.

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)