

Andernach

## Oportunidad única: Apartamento dúplex en una ubicación privilegiada

**Número de propiedad: 25014035**



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

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

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## De un vistazo

Número de propiedad	25014035
Superficie habitable	ca. 204 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	3
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.285.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

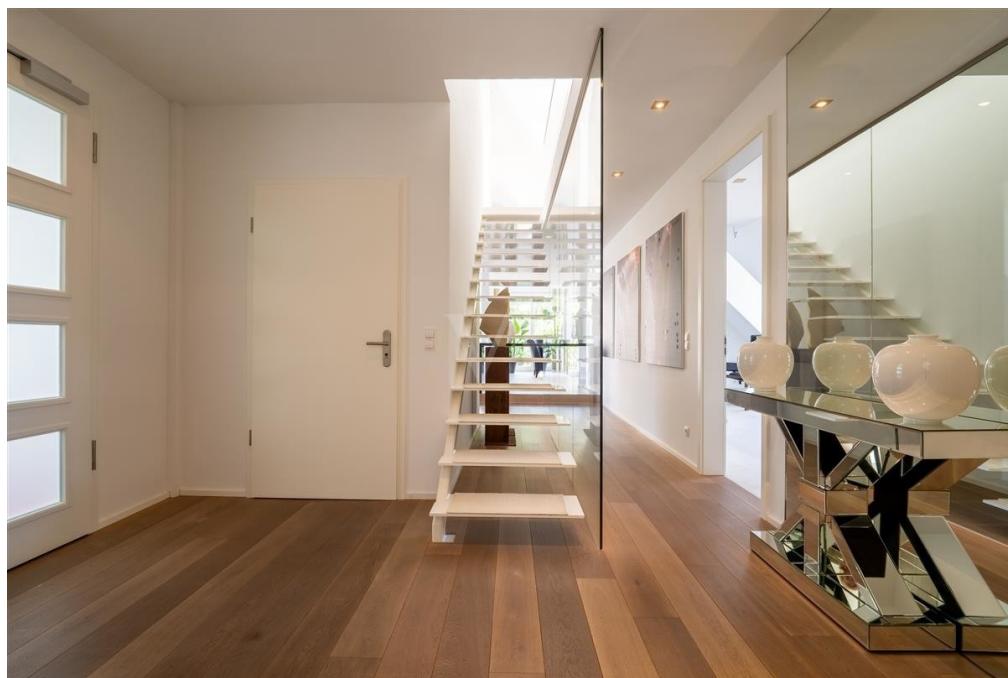
Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	88.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.12.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



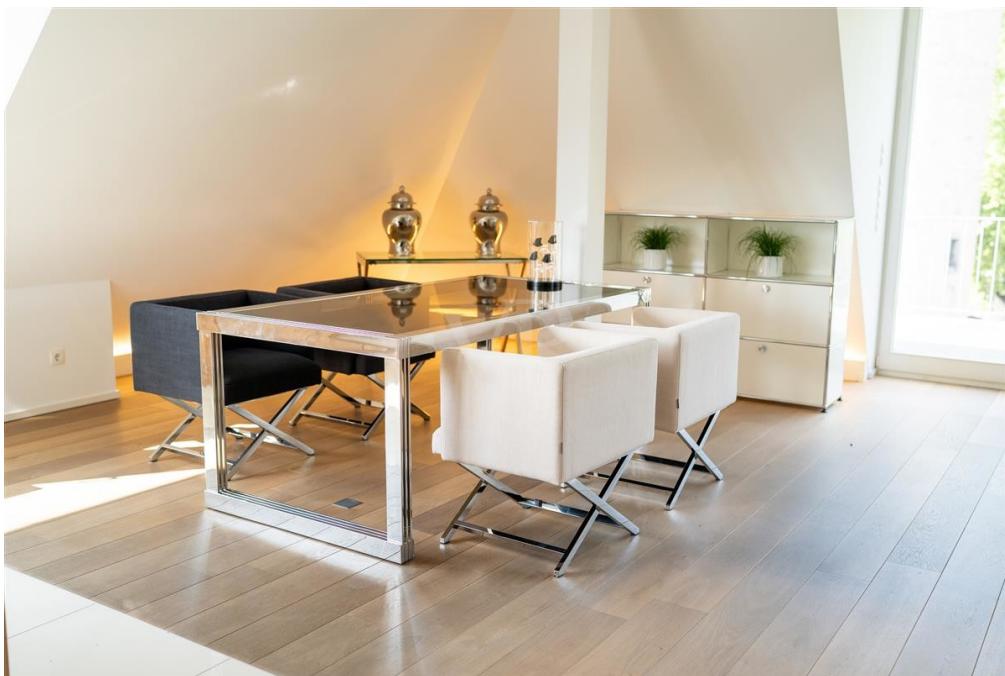
Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



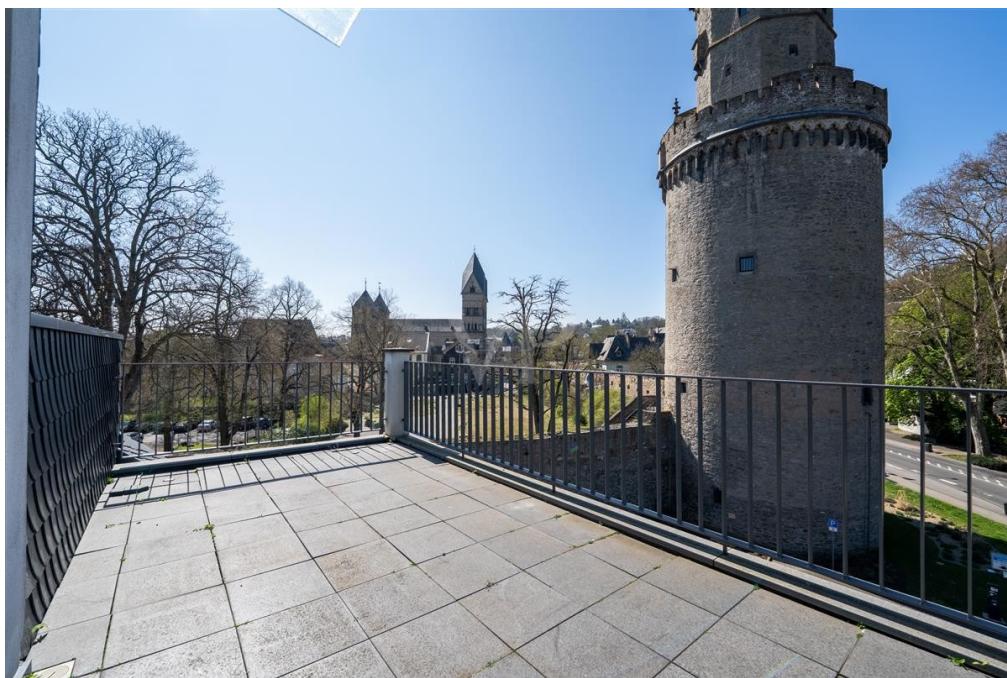
Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



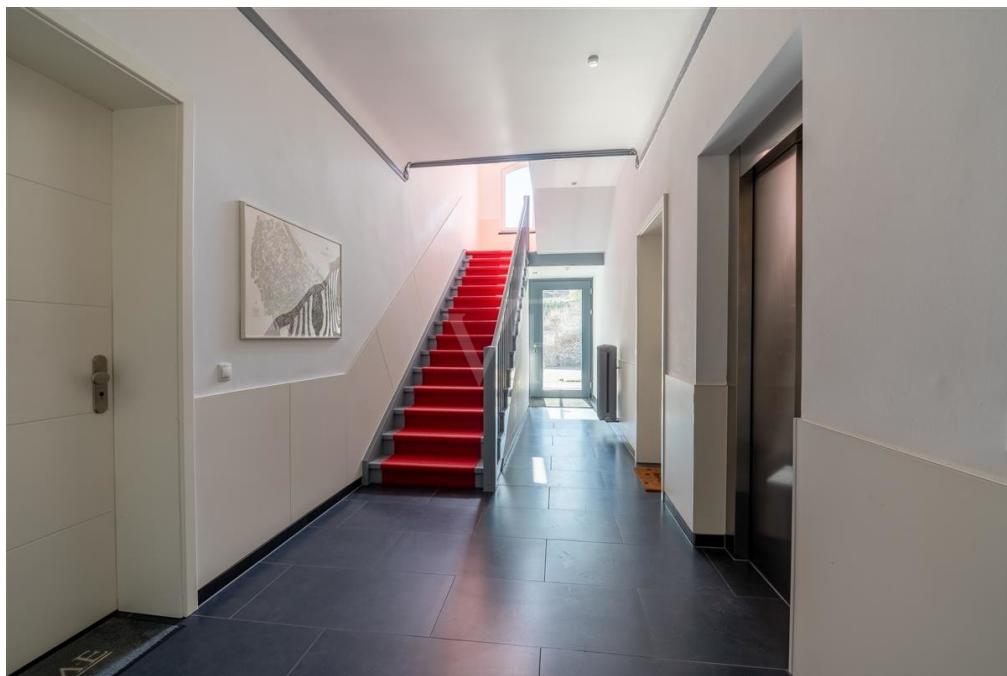
Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



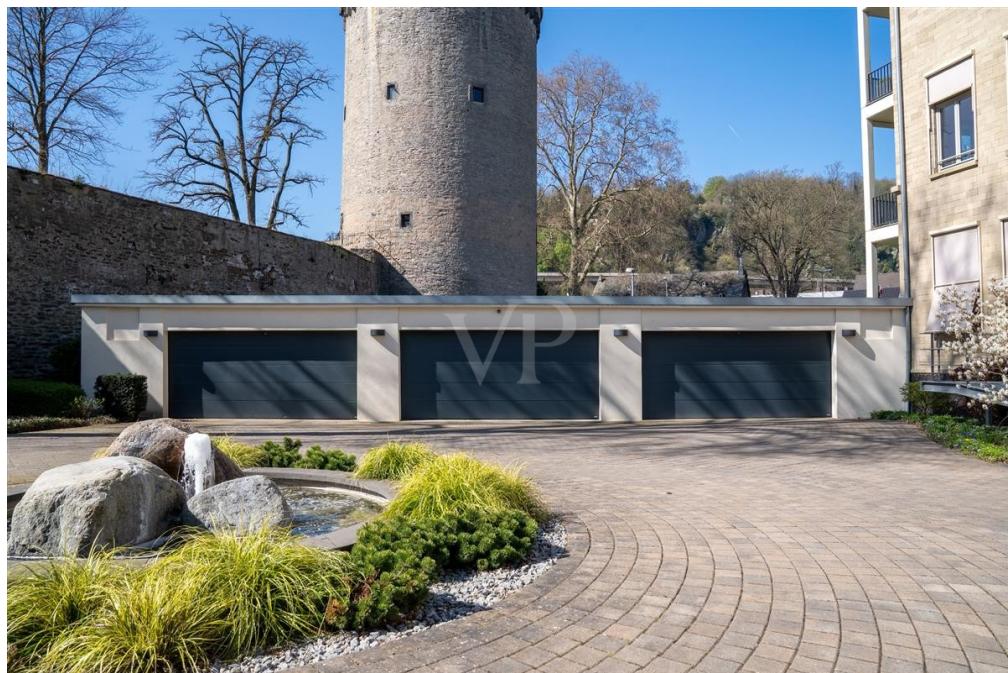
Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



A group photo of the Von Poll Immobilien team. There are ten people in total, arranged in two rows. The front row is seated on a light-colored sofa, and the back row is standing behind them. They are all dressed in professional attire, mostly dark suits and blazers. The background shows a large window with a view of a city skyline. On the left side of the image, there is a logo for "VON POLL IMMOBILIEN". On the right side, there are several awards and certificates, including a "FOCUS TOP" award from 2024 and a "Capital" award from 2023. A text overlay at the bottom of the image reads: "Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team."

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

A vertical column on the right side of the page displaying various awards and recognitions. From top to bottom: a "FOCUS TOP" award from 2024; a gold circular award for "Beste Immobilien-Agentur 2023"; a "Capital" award from 2023; and another "Capital" award from 2023 for "Top-Makler Koblenz".

FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024

Beste Immobilien-Agentur  
2023

Capital  
Top-Makler Koblenz  
2023

Capital  
Top-Makler Koblenz  
2023

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)

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

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad



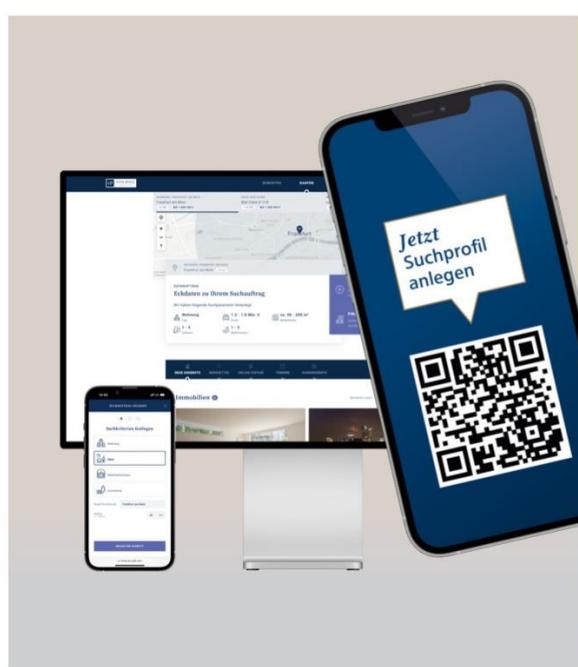
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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!

www.vp-finance.de



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE<sup>®</sup>

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
  - 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

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex se encuentra en un complejo totalmente seguro, compuesto por dos edificios modernos y una villa histórica, cerca del río Rin. Una puerta electrónica da acceso al aparcamiento subterráneo y a la impresionante entrada circular con garajes privados. Todos los edificios cuentan con entradas independientes. La villa, meticulosamente renovada, es accesible sin barreras, y un ascensor proporciona acceso directo a los apartamentos en las plantas superiores. Con aproximadamente 204 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos de forma amplia y luminosa en dos plantas, el apartamento cuenta con numerosos detalles. El salón está agradablemente conectado a un amplio balcón con vistas a la torre redonda de Andernach, gracias a sus ventanales de suelo a techo. Una escalera transparente conduce a la sala de estar superior de planta abierta con una arquitectura excepcional. Entre sus características destacan: - Suelos de alta calidad - Armarios empotrados a medida - Cocina abierta y espaciosa - Baños modernos - Aseo de invitados - Zona de dúplex abierta - Amplio balcón - Dos garajes privados anexos al edificio - Terreno seguro. Esta excepcional ubicación cerca del Rin ofrece un estilo de vida muy cómodo con excelentes infraestructuras a poca distancia a pie.

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## Todo sobre la ubicación

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg NAMEDY mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

Verkehrsanbindung:

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

## 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)