

#### Anhausen

### Liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit Scheunenensemble

Número de propiedad: 25014081



PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198  $\mathrm{m}^2$  • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622  $\mathrm{m}^2$ 



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



#### De un vistazo

Número de propiedad	25014081
Superficie habitable	ca. 198 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1895

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón



## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electro
Certificado energético válido hasta	12.06.2028
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético
85.10 kWh/m²a
С
2006











































### Una primera impresión

Dieses liebevoll und hochwertig sanierte Einfamilienhaus im charmanten Landhausstil umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m². Schon beim Betreten spürt man die gelungene Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

- Hochwertige Gesamtausstattung
- Originale Elemente wurden stilvoll erhalten und mit moderner Ausstattung kombiniert
- Zeitgemäßer Grundriss
- Die modern gestaltete Küche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen
- Zwei Bäder mit moderner Ausstattung, jeweils mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss:

Das angrenzende Scheunenensemble bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Abstellfläche, Werkstatt oder kreativer Gestaltungsraum. Zusätzliche Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge runden das Angebot harmonisch ab.



#### Todo sobre la ubicación

Anhausen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A?3 ist nur etwa 8?Kilometer entfernt und der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet sich in Montabaur, rund 20?Autominuten entfernt.

Im Ort selbst sind eine solide Grundinfrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Dazu zählen unter anderem eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Stützpunkt-Feuerwehr sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger und gastronomische Angebote.

Für Fernreisen stehen mehrere Flughäfen in der Umgebung zur Verfügung: Der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 50?Kilometer entfernt und der Flughafen Frankfurt-Hahn etwa 60?Kilometer.



#### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 85.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



#### 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com