

Plaidt

# Wohnen mit Mehrwert – großzügiges Einfamilienhaus und optionale Kapitalanlage

*Número de propiedad: 26014056*



**PRECIO DE COMPRA: 328.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193,22 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt**

- **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: 26014056 - 56637 Plaidt

## De un vistazo

Número de propiedad	26014056
Superficie habitable	ca. 193,22 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	328.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>05.07.2036</b>	Demanda de energía final	<b>142.82 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>E</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1985</b>

Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



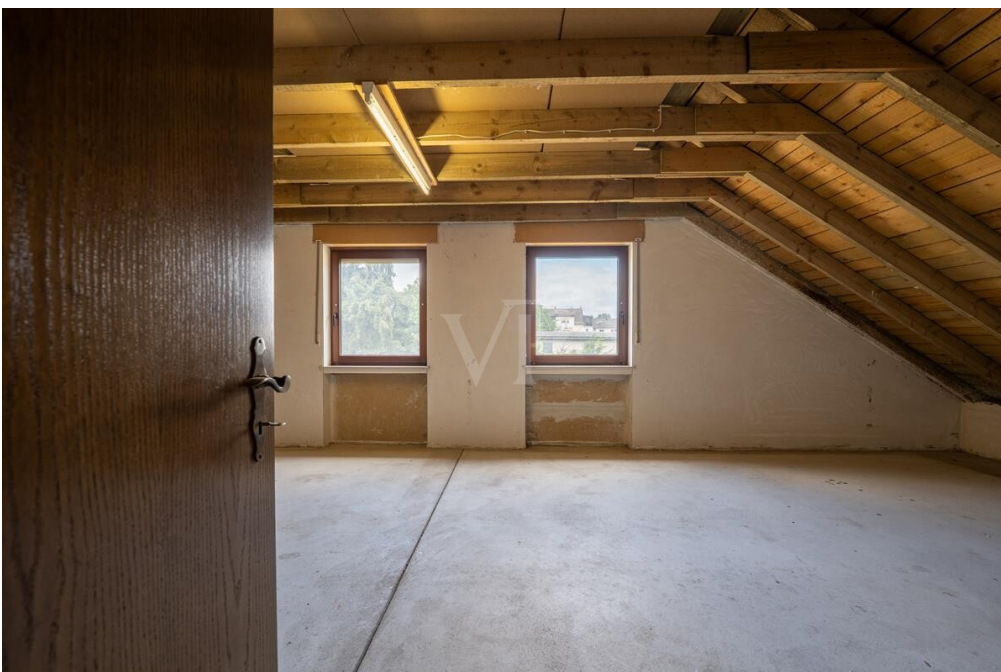
Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad



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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
AKTIVITÄTSRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
REKORDANZAUF  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**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: 26014056 - 56637 Plaidt

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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



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

**Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Plaidt bietet mit rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen außergewöhnlich viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die großzügiges Wohnen bevorzugen.

Das Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch den großzügigen Grundriss und die zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, um es ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten und auf den heutigen Wohnstandard anzupassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, eine separate Küche, ein Arbeitszimmer, das sich auch hervorragend als Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer eignet, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste WC. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ein Balkon ergänzt diese Wohnebene und bietet einen schönen Platz zum Verweilen.

Der vollunterkellerte Bereich umfasst rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

### **ATTRAKTIVE ERGÄNZUNG: Vermietetes Zweithaus als Kapitalanlage**

Eine attraktive Ergänzung stellt der Erwerb des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Wohnhauses dar.

Die Immobilie ist seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und erzielt aktuell 600 € Kaltmiete pro Monat. Mit einem Kaufpreis von lediglich 72.000 € entspricht dies einem attraktiven Mietfaktor von rund 10, und bietet sich gerade für Käufer des Haupthauses als eine seltene Gelegenheit an.

Die laufenden Mieteinnahmen können einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung leisten und schaffen gleichzeitig eine zusätzliche Einnahmequelle. So lässt sich der Traum vom Eigenheim mit einer langfristig attraktiven Kapitalanlage verbinden.

**Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **Detalles de los servicios**

### **Highlights**

- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- zweite Wohneinheit im Obergeschoss möglich
- 2 Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- überdachte Terrasse sowie ein Balkon
- voll unterkellert
- ruhige Wohnlage
- modernisierungsbedürftig, was Freiraum zur individuellen Gestaltung ermöglicht
- attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage durch das optional erwerbbares, vermietete Vorderhaus

**Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Plaidt, einer beliebten Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel. Dank der guten Verkehrsanbindung an die A61 und A48 sowie den Bahnhof in Plaidt sind die Städte Koblenz, Andernach, Mayen und Neuwied schnell zu erreichen – ideal für Berufspendler.**

**Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Vulkanlandschaft der Osteifel bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.**

**Eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung verbinden möchten.**

**Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **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)**