

Mogendorf

# Atrium- Bungalow mit einzigartigem Gartenparadies aus 2014

Número de propiedad: 25211048



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

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 870 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

- 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: 25211048 - 56424 Mogendorf

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25211048                                       |
| Superficie habitable | ca. 155 m²                                     |
| Habitaciones         | 3                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 2014                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 625.000 EUR                                                           |
| Casa                   | Bungalow                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.    |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                |
| Espacio utilizable     | ca. 43 m²                                                             |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

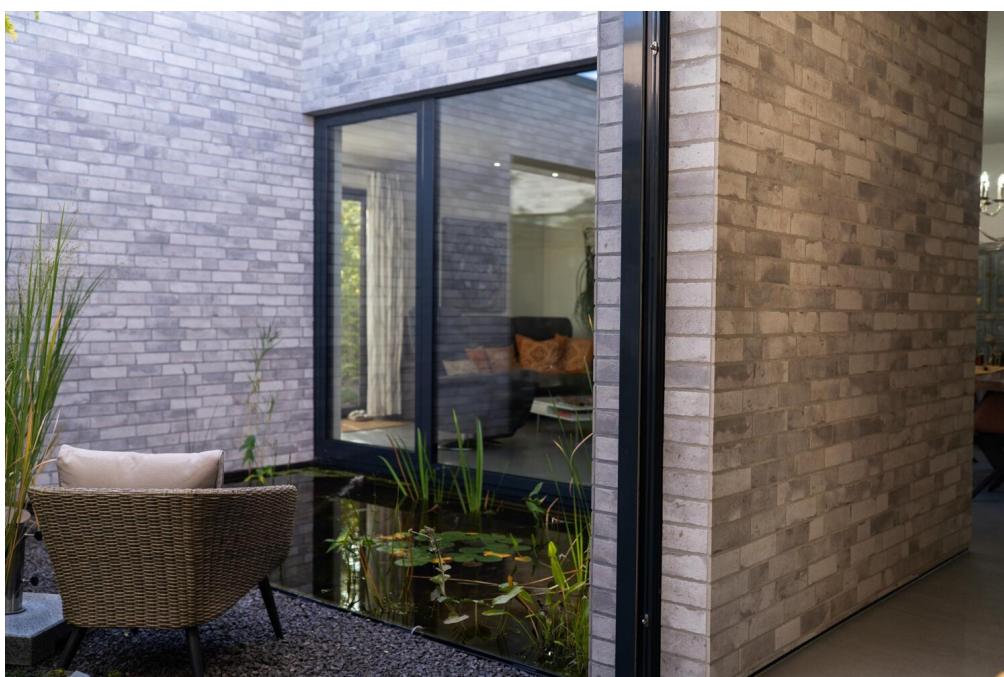
Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Demanda de energía final                            | 82.30 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 26.12.2024                     | Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |                                                     |                        |

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



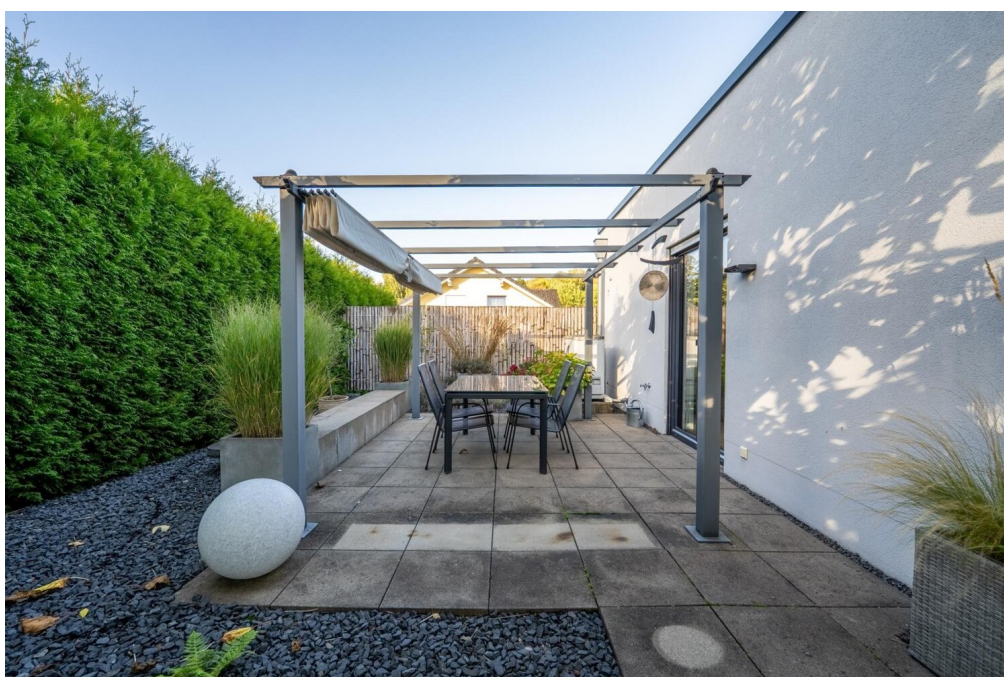
Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



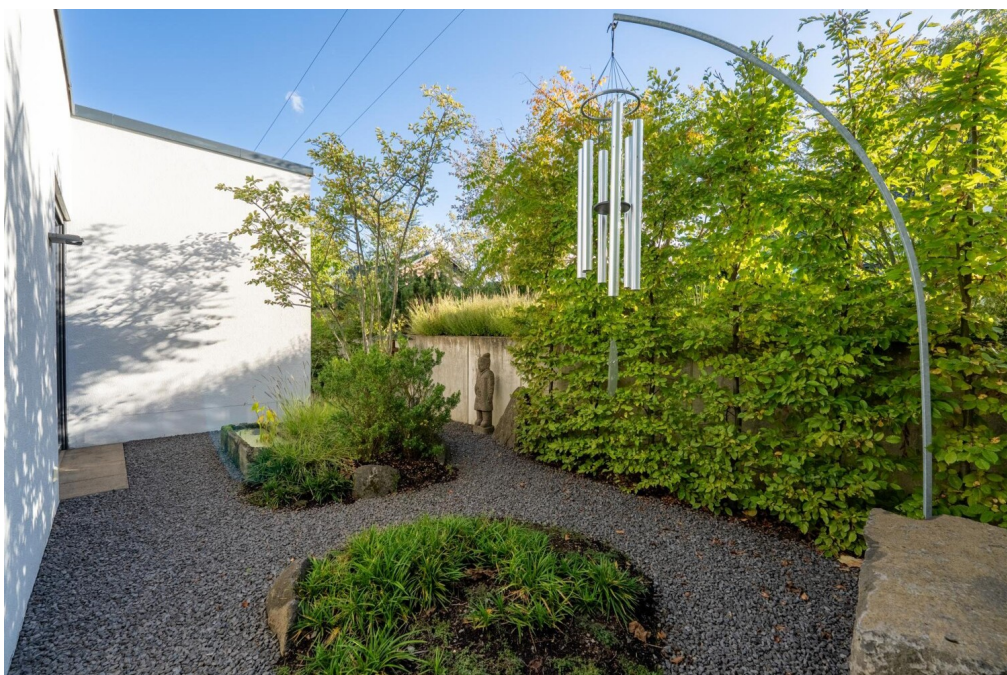
Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. The office has large windows overlooking a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

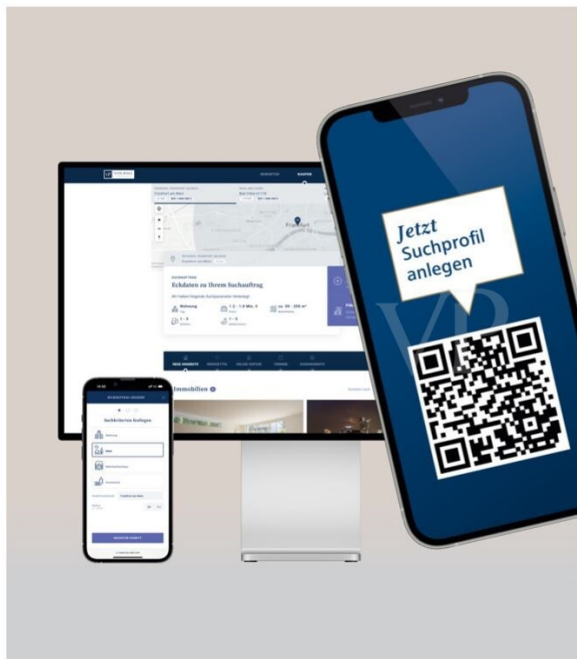
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHWEINUNG**
  - 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)

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25211048 - 56424 Mogendorf

## Una primera impresión

Dieser moderne Architekten-Bungalow aus dem Jahr 2014 ist ein Zuhause für Menschen, die Architektur, Design und Natur in Einklang erleben möchten. Auf einer Ebene erstrecken sich ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche – lichtdurchflutet, großzügig und klar gestaltet. Herzstück des Hauses ist ein Atrium mit Wasserbecken, dass in seiner Gestaltung japanische Anklänge trägt und eine Atmosphäre der Ruhe und Gelassenheit schafft.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und bietet sowohl Offenheit als auch Rückzugsmöglichkeiten. Vom Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche, der direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten eröffnet. Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide. In allen Räumen bietet sich der Ausblick durch großzügige Fensterflächen ins Atrium rein.

Ein zusätzliches Büro schafft Platz für Arbeit oder Hobbys. Das minimalistisch gehaltene Hauptbad ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Ergänzt wird das Raumkonzept durch praktische Nebenräume wie einen Hauswirtschaftsraum und einen separaten Heizungsraum.

Auch der Garten ist ein Erlebnis: Auf ca. 870 m<sup>2</sup> hat ein Gartenarchitekt ein Paradies geschaffen, dass rund ums Jahr blüht und Lebensqualität im Freien schenkt. Über 1.600 Stauden, charaktervolle Bäume wie Felsenbirne oder chinesischer Kaiserbaum und liebevoll angelegte Naturdetails wie wilder Thymian und Erdbeeren lassen den Garten zu einem ganzjährigen Rückzugsort werden.

Das Haus selbst überzeugt durch hochwertige Materialien, großzügige Glasflächen, die Natur und Innenraum verschmelzen lassen, und eine klare, durchdachte Raumaufteilung. Ein Ort, der gleichermaßen Rückzug wie Inspiration ermöglicht.

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## Detalles de los servicios

- Massivbauweise aus Ytong
- Flachdachausführung mit 3% Gefälle
- 2,70 m hohe Betondecken mit integrierten Spots
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- Atrium mit Wasserbecken im Zentrum des Hauses
- Teilweise deckenhohe Fenster, besonders zum Atrium hin
- Einbauschränk mit massiver Eichenschiebetür
- Verklinkerungen, die von außen nach innen übergehen
- Mosaik-Details an den Wänden
- Grundstück biologisch angelegt, teilweise mit Naturfelsen
- Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Großformatige Platten im Eingangsbereich
- Großzügige Terrasse mit direktem Gartenzugang
- TO DO: Der Bereich vor der Garage muss noch angelegt werden

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## Todo sobre la ubicación

Mogendorf gehört mit ca. 1.300 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Wirges. Wirges und Ransbach-Baumbach liegen je 4 km und Montabaur 10 km entfernt.

Vor Ort finden Sie einen kleinen Dorfladen, eine Bäckerei mit Café, mehrere Restaurants, sowie einen Kindergarten und eine private Grundschule. Weiterführende Schulen in Selters, Dierdorf, Wirges, Dernbach, Montabaur Höhr-Grenzhausen und Ransbach-Baumbach sind bequem mit Schulbussen zu erreichen.

Die nächste Autobahnanschlussstelle Ransbach-Baumbach an der A 3 Köln – Frankfurt und der A48 Richtung Koblenz befindet sich direkt vor Ort.

Zeitgemäße Mobilität bietet der nur ca. 10 Minuten entfernt gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur mit Anschluss an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz. Die internationalen Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sind von dort mit dem ICE in nur ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Kombination des ICE-Bahnhofs mit Regionalbahnhof und Busbahnhof bietet einen idealen Verkehrsknotenpunkt für die umgebende Region.

Die nächstgrößeren Städte wie Koblenz und Limburg erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Lage.

Número de propiedad: 25211048 - 56424 Mogendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2024.

Endenergiebedarf beträgt 82.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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: 25211048 - 56424 Mogendorf

## 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)