

Urbar

## Maison jumelée avec terrain ensoleillé dans un quartier calme d'Urbar

**CODE DU BIEN: 25014057**



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

**PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014057	Prix d'achat	480.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1965		
Place de stationnement	2 x Garage, 1 x Autre		

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	380.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2023	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



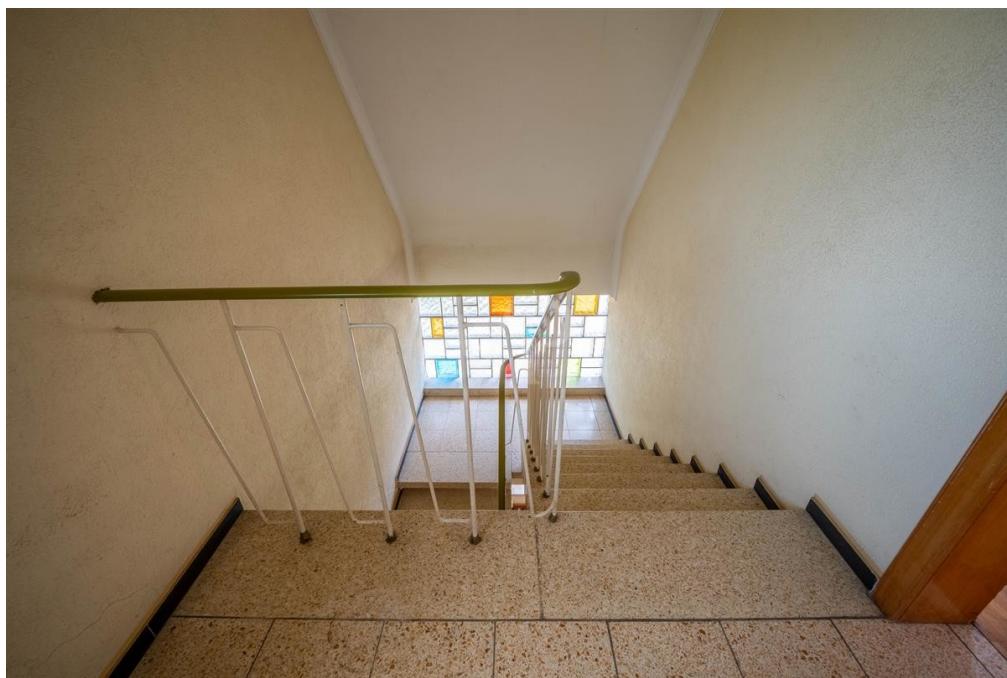
CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



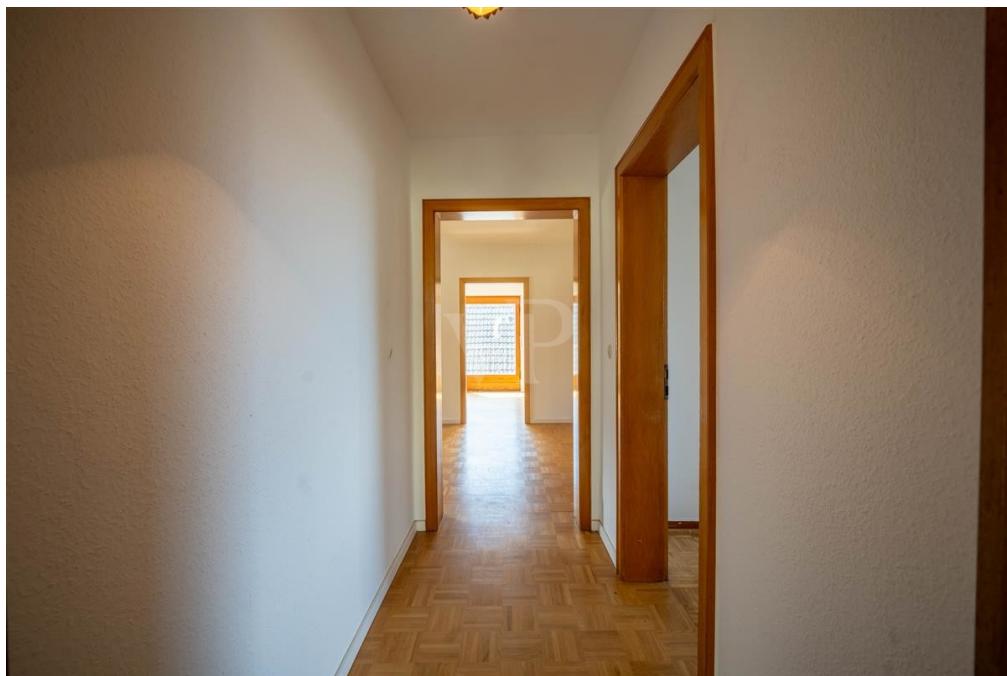
CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



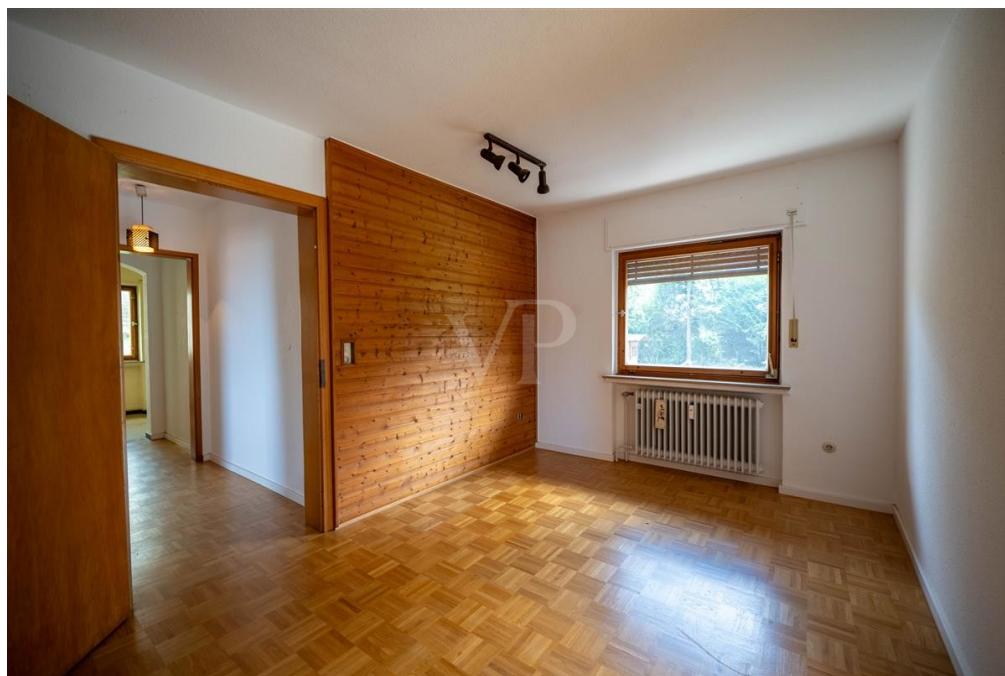
CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



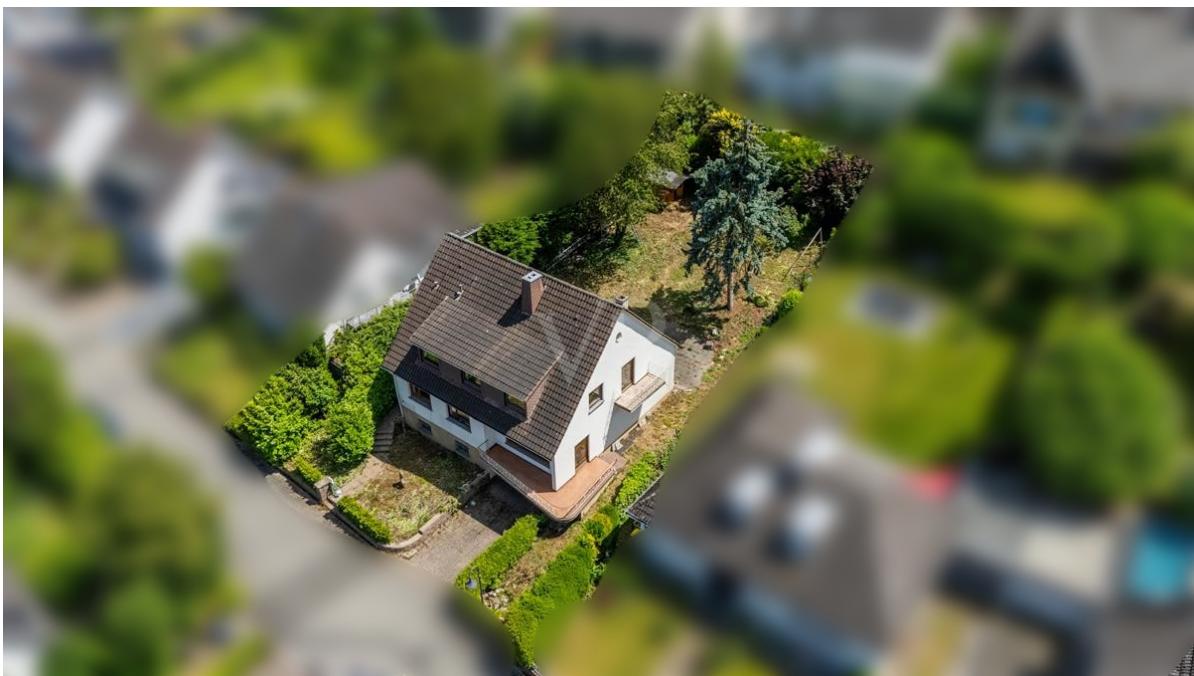
CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**



**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024

**Capital**  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Recomended by  
von Poll Immobilien

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)

**CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar**

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL FINANCE<sup>®</sup>**

**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

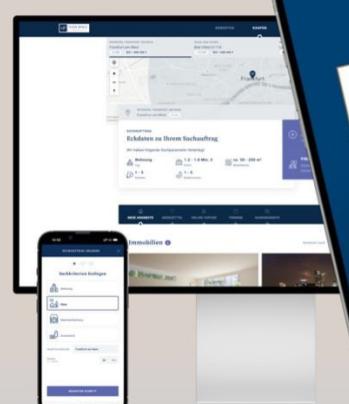


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété

VP | 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)

**CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar**

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, située dans un quartier calme et familial d'Urbar, offre de multiples possibilités d'aménagement sur environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 750 m<sup>2</sup>. Solide et répartie sur trois niveaux, elle compte 8 pièces, dont 5 chambres et 3 salles de bain. Idéale pour les familles nombreuses, deux ou trois générations sous un même toit, ou pour la location d'un logement, son agencement flexible ouvre de nombreuses perspectives. Ses atouts : - 8 pièces, dont 5 chambres - 3 salles de bain - 2 balcons et une terrasse - 2 places de parking en garage + 1 place de parking extérieure - cheminée - grand jardin ensoleillé - environnement calme. Saisissez cette opportunité et créez votre propre havre de paix dans un cadre attractif, ou investissez dans un bien immobilier à fort potentiel !

**CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar**

## Tout sur l'emplacement

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Urbar liegt direkt an der B42, zwischen Koblenz und Vallendar. Ideale öffentlicher Verkehrsanbindung, das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ebenso die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3.

**CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2023.

Endenergiebedarf beträgt 380.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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