

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: 449.000 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               |
| Surface habitable      | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 8                      |
| Chambres à coucher     | 5                      |
| Salles de bains        | 3                      |
| Année de construction  | 1965                   |
| Place de stationnement | 2 x Garage, 1 x Autre  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 449.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 90 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

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

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



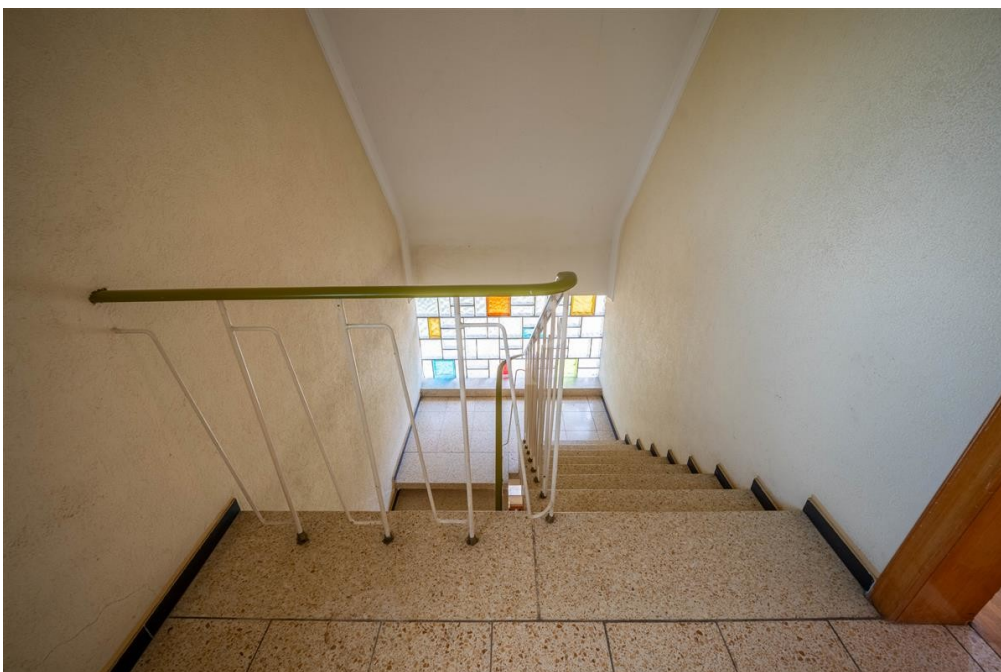
CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



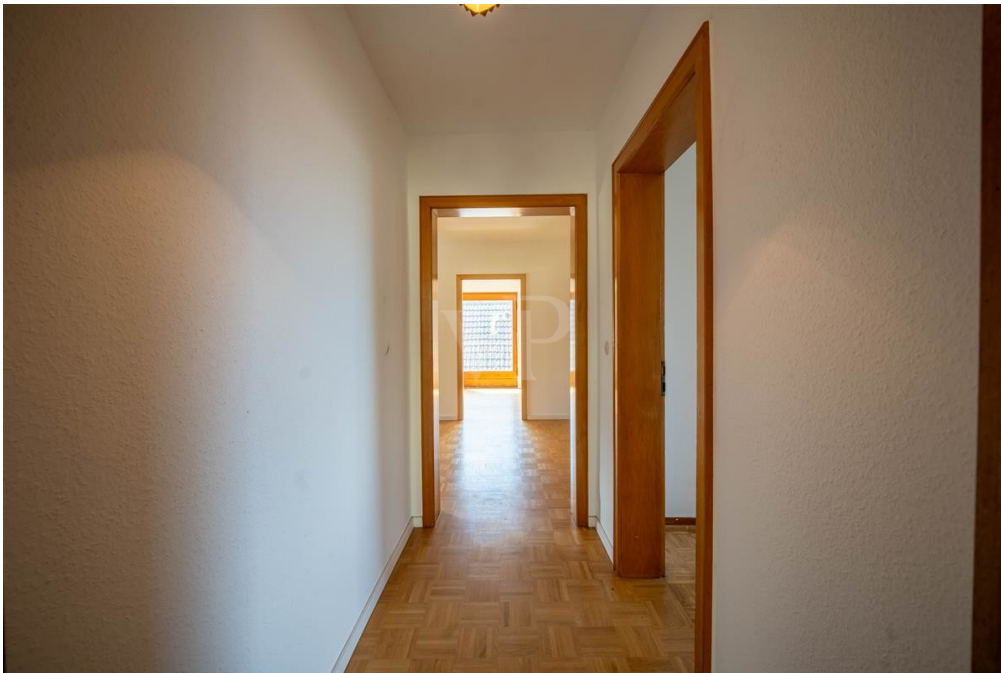
CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## 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

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in professional business attire. The office has large windows overlooking a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

VP 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  
MARKENRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

VP  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
In den 100  
MarkenRang 10 Europe  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
MarkenRang 10  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE™

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE 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 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

CODE DU BIEN: 25014057 - 56182 Urbar

## La propriété



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 Energiebedarfsausweis 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 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.

**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)**