Kruft

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im ruhigen Neubaugebiet

CODE DU BIEN: 23014122

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 434 m^2

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

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

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23014122
Surface habitable	ca. 175 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.01.2026

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	43.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

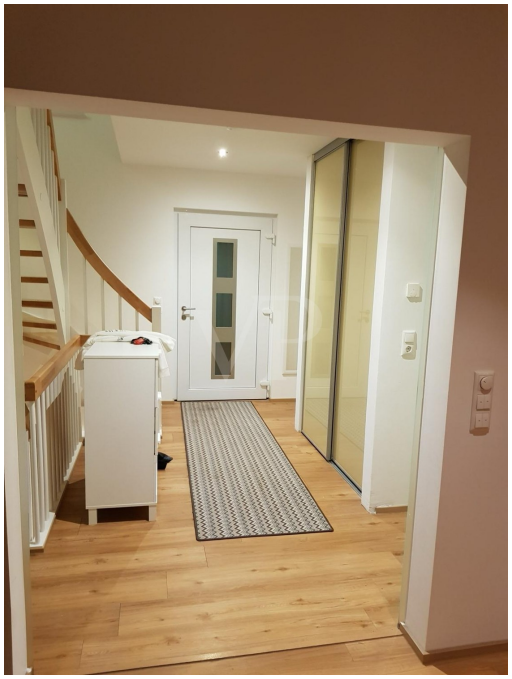
La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété



CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

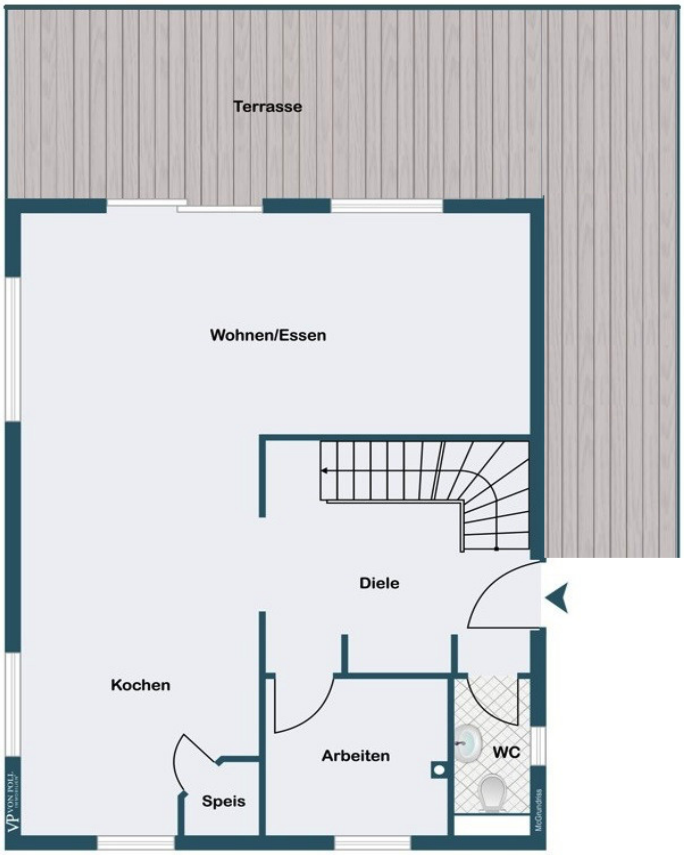
La propriété

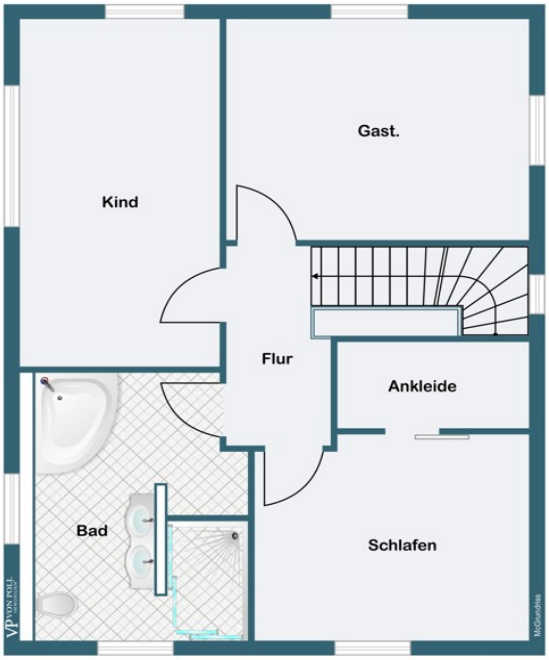
CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

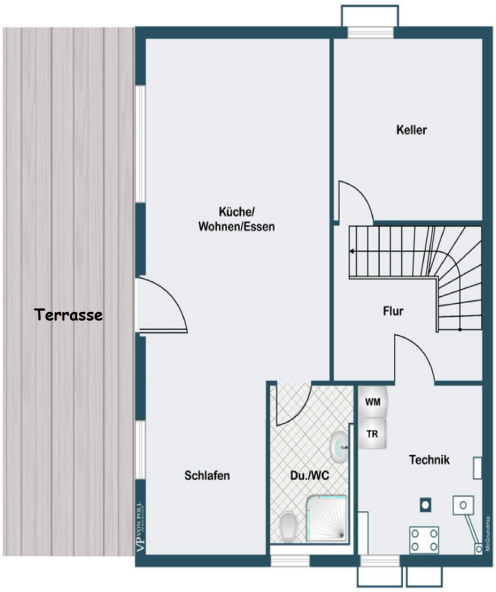
La propriété

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

Plans d'étage




Kind
Gast.
Flur
Ankleide
Bad
Schlafen



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

Une première impression

Dieses im Jahr 2016 gebaute Hanse-Haus-Einfamilienhaus befindet sich in einem gefragten Neubaugebiet in Kruft. Auf ca. 136 m² Wohnfläche, verteilt über 2 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einem ruhigen Wohngebiet. Zusätzlich steht Ihnen eine ca. 39 m² große Einliegerwohnung zur Verfügung. Besonderheiten: - gute Raumaufteilung - großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzender, sonniger, nach Westen ausgerichteter Terrasse und Garten - modernes Ambiente - LED-Spots im gesamten Haus - viel Stauraum - 3 Stellplätze - Wallbox - elektrische Rollläden - Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Untergeschoss - Be- und Entlüftungsanlage - Solarthermie / 300l Warmwasser - Energieeffizienzklasse A - gedämmte Außenwände - massiv erbautes Untergeschoss - Glasfaseranschluss - Vollkeller mit 2,30 m Deckenhöhe - barrierefreie Einliegerwohnung mit zusätzlicher, nach Süden ausgerichteter Terrasse Zurzeit sind das Einfamilienhaus sowie die Einliegerwohnung vermietet. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 1.750,00 € (Kaltmiete) im Monat.

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

Tout sur l'emplacement

Rund 25 Kilometer westlich von Koblenz liegt die Ortsgemeinde Kruft mit ca. 4.000 Einwohnern. Nordwestlich von Kruft bietet das größte Naturschutzgebiet in Rheinland-Pfalz, der Laacher See, vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Südöstlich von Kruft gibt es mit dem Korretsberg noch ein weiteres Naturschutzgebiet. Kruft liegt nahegelegenen an der B256 und A61. Die Entfernung nach Bonn beträgt ca. 65 km, nach Köln ca. 90 km und nach Frankfurt ca. 140 km. In der näheren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, zwei Kitas, eine Grundschule und verschiedene Arztpraxen.

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23014122 - 56642 Kruft

Contact

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

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Coblence
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com