

Langenfeld

# Maison individuelle confortable avec grand jardin

*CODE DU BIEN: 25014050*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

**CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014050
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	277.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2014



CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## La propriété



**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](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS TOP**  
NATIONALER KUNDENSERVICES  
2024  
BESTE IMMOBILIENFIRMEN  
IM NORDRHEIN-WESTFALEN-BEREICH

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
IMMOBILIEN

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL FINANCE®**



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!

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



CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## 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

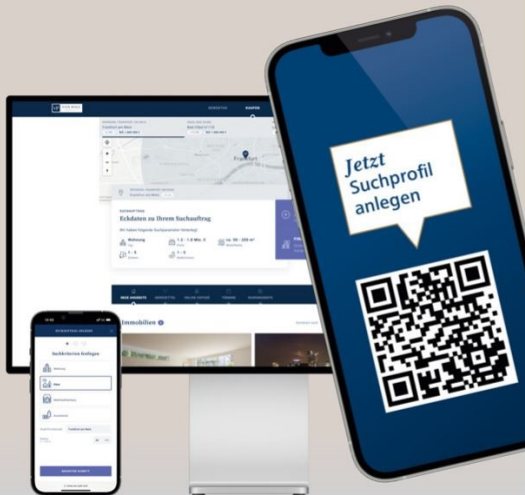


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

**CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## Une première impression

Cette maison individuelle rénoverée, construite en 1968, offre environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 1000 m<sup>2</sup>, ce qui en fait un bien idéal pour les acheteurs exigeants. Conçue à l'origine pour accueillir confortablement une famille, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2023 et est aujourd'hui en excellent état. Elle comprend quatre pièces, dont deux chambres spacieuses offrant un espace généreux pour se détendre et préserver son intimité. La salle de bains, au design moderne et aux matériaux de haute qualité, offre une atmosphère agréable. Le cœur de la maison est le vaste séjour avec cheminée, qui procure une chaleur réconfortante durant les mois les plus froids. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle et offrent un accès direct au jardin. La cuisine aménagée est un autre atout majeur, répondant à tous les besoins. Équipée d'appareils modernes, elle allie fonctionnalité et esthétique. La maison bénéficie également d'un chauffage au sol, qui apporte un confort supplémentaire en hiver et complète efficacement le chauffage central. La rénovation, achevée en 2023, a inclus une mise à niveau complète des systèmes électriques, d'eau et d'assainissement. De nouvelles fenêtres ont été installées, garantissant à la fois une excellente efficacité énergétique et une isolation phonique optimale. Le plafond des combles a également été isolé pour optimiser les économies d'énergie. À l'extérieur, la propriété bénéficie d'un grand jardin arboré de divers arbres fruitiers offrant une récolte abondante. Une prairie séparée offre de multiples possibilités d'aménagement. De plus, la propriété comprend un abri de jardin en briques, actuellement utilisé pour le stockage du bois de chauffage, ainsi qu'un garage avec une pièce séparée et des combles, offrant un espace de rangement supplémentaire. Un grand parking est disponible, et l'emplacement paisible dans un quartier résidentiel familial permettra aux futurs résidents de profiter pleinement de la nature. Cette propriété allie le confort moderne au charme traditionnel et représente une excellente opportunité pour ceux qui recherchent une maison rénoverée de grande qualité. Grâce aux rénovations effectuées, la maison est habitable immédiatement et offre également la possibilité d'y apporter sa touche personnelle. Avec ses prestations et sa construction de haute qualité, cette propriété est idéale pour les couples et les petites familles qui apprécient les espaces généreux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Une visite est fortement recommandée pour découvrir à votre rythme les nombreuses possibilités et le caractère unique de cette maison individuelle. La maison se situe en deuxième rangée, entourée de bois et de prairies. Attention : le certificat de performance énergétique date d'avant la rénovation et ne reflète plus les normes actuelles.

CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld

## Détails des commodités

Einbauküche

Kamin

Fußbodenheizung

Modernisierung 2023:

Dachgeschoss gedämmt

neue Fenster

neue Elektrik

Wasser

Abwasser

gemauertes Gartenhaus (jetzt Holzlagerung)

Garage mit separatem Raum und Dachboden

großer Garten mit Obstbäumen

separate Wiese



**CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## Tout sur l'emplacement

Langenfeld ist eine ruhige, idyllisch gelegene Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen in einer entspannten Umgebung. Ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur legen. In der Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Kempenich 6 min

Mayen 15 min

Koblenz 30 min

Langenfeld profitiert auch durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A48, die über Kempenich gut zu erreichen ist. So sind Berufspendler in kurzer Zeit in Koblenz, Bonn oder Köln.

**CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 277.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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 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.

**CODE DU BIEN: 25014050 - 56729 Langenfeld**

## 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

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

---

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