

Niederahr

Propriété familiale avec jardins spacieux et piscine à proximité de la gare ICE

CODE DU BIEN: 25211008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.170 m²

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

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

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211008
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	525.000 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
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

Informations énergétiques

Source
d'alimentation

Combustible liquide

Informations
énergétiques

Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



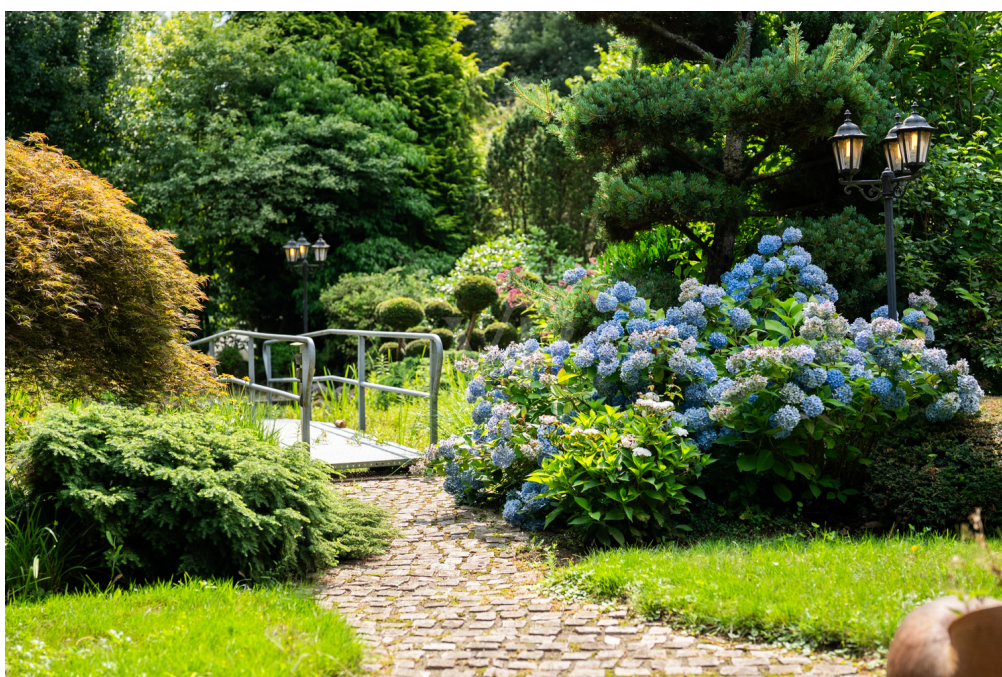
CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété



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

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2024

VP
IMMOBILIEN
★★★★★

Capital
PRESTIGE
Top Makler-Kunden
★★★★★
REKOMMENDATION VON
VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

Une première impression

Nichée au cœur d'un domaine arboré de plus de 3 000 m² à Niederahr, cette impressionnante propriété familiale offre de vastes espaces et un confort de vie exclusif. Ses atouts principaux : un agencement bien pensé et généreux ; trois chambres, chacune avec sa propre salle de bains et son balcon ; un dressing spacieux ; un coffre-fort intégré ; un garage avec porte électrique et accès direct à la maison ; un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, baigné de lumière et offrant une sensation d'espace ; un sauna et un espace bien-être/fitness au sous-sol. Le vaste jardin invite à la détente et au plaisir. Outre une grande terrasse ensoleillée, il comprend un étang idyllique avec un pont et une piscine extérieure couverte et chauffée.

L'aménagement paysager soigné et attrayant fait de cet espace extérieur un véritable havre de paix. De plus, une partie de la propriété peut être aménagée en terrain constructible. (Le diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication.)

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

Tout sur l'emplacement

Attraktiver Standort mit idealer Anbindung

Niederahr überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und ein lebendiges Vereinsleben, das den Ort besonders familienfreundlich macht.

Die Grundschule ist nur rund 350 Meter vom Anwesen entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Auch der örtliche Kindergarten liegt mit ca. 500 Metern in unmittelbarer Nähe. Sport- und Freizeitanlagen befinden sich direkt im Umfeld, ebenso zahlreiche Spazierwege und weitläufige Auslaufmöglichkeiten – ideal für aktive Familien und Hundebesitzer.

Weiterführende Schulen, wie das renommierte Mons-Tabor-Gymnasium, sind in der nahegelegenen Kreisstadt Montabaur angesiedelt – nur etwa 8 km entfernt. Auf dem Weg dorthin erreicht man nach rund 6 km die Autobahnauffahrt zur A3 (Köln–Frankfurt) sowie kurz darauf den ICE-Bahnhof Montabaur.

Von hier aus gelangt man dank schneller Direktverbindungen der Deutschen Bahn in nur ca. 30 Minuten zu den Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sowie zum Kölner Hauptbahnhof – eine perfekte Anbindung für Pendler und Vielreisende.

CODE DU BIEN: 25211008 - 56414 Niederahr

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