

Anhausen

## Maison individuelle rénovée avec soin et comprenant une grange.

**CODE DU BIEN: 25014081**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 622 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

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

**CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014081	Prix d'achat	398.000 EUR
Surface habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Refait à neuf
Chambres à coucher	3	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1895		

CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	85.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

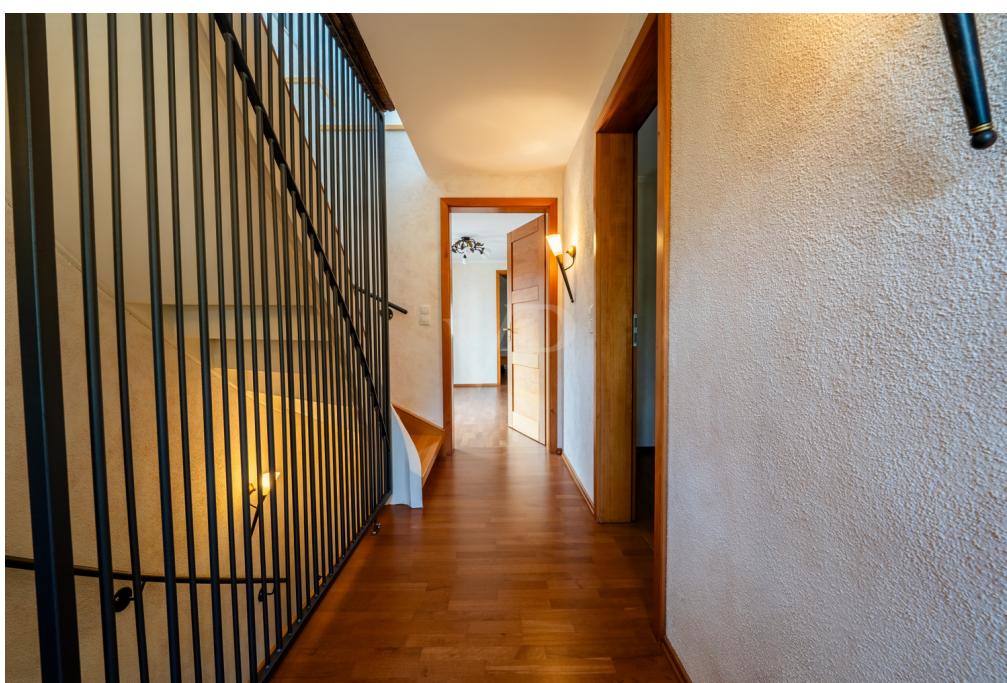
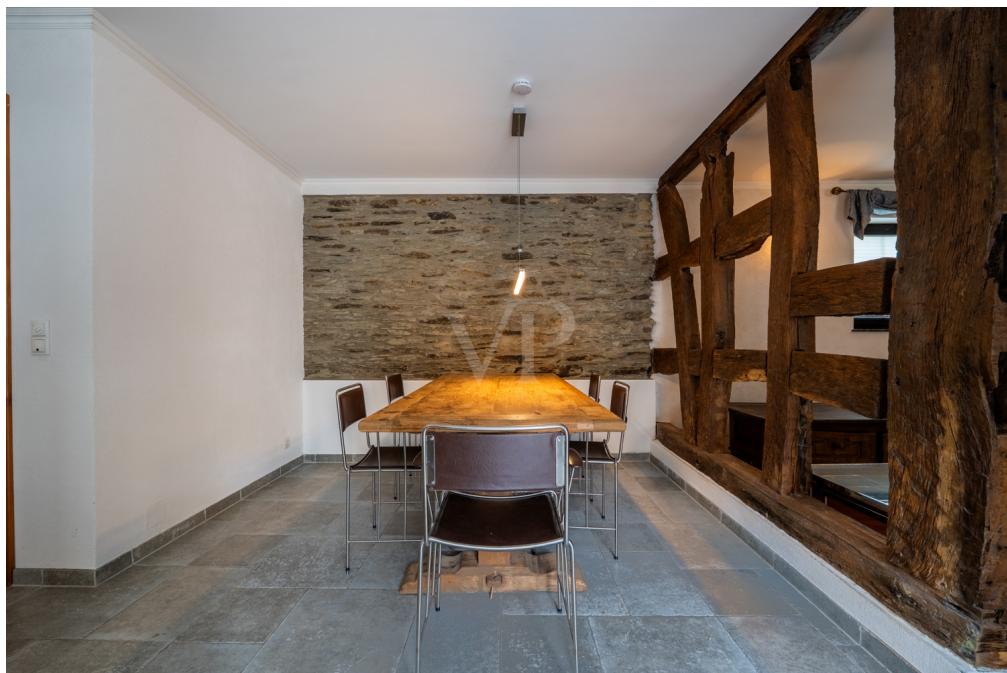
CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen**

## La propriété

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)

**VON POLL  
IMMOBILIEN®**

**FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2024**

**Capital  
MAKLER KOBLENZ  
Top Makler Koblenz  
2024**

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL FINANCE®**

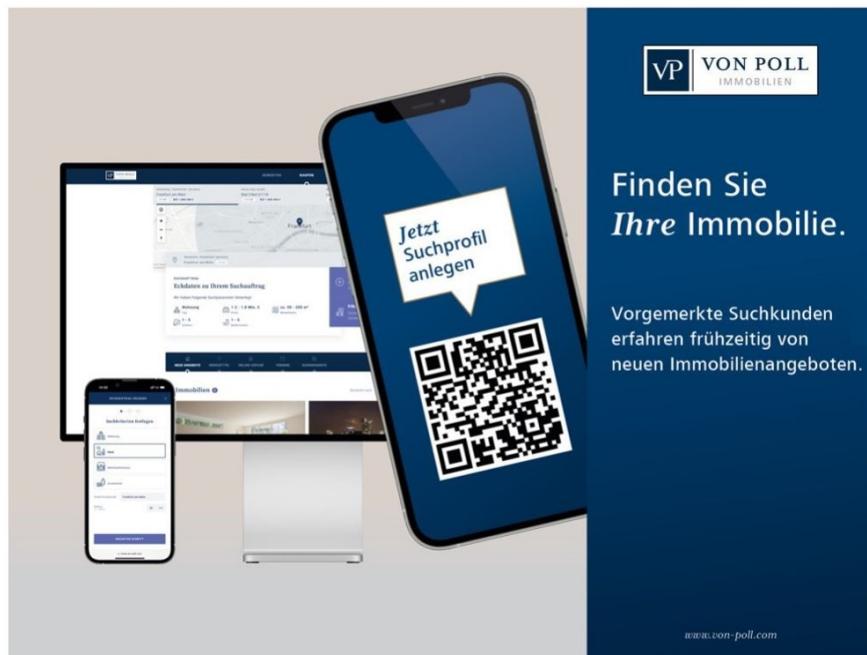
**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 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 Sprengnetz
  - 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)

CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen

## La propriété



**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: 25014081 - 56584 Anhausen**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle de style champêtre, rénovée avec soin et passion, offre une surface habitable généreuse d'environ 200 m<sup>2</sup>. Dès l'entrée, vous serez séduit par l'harmonieuse combinaison du cachet historique et du confort moderne. Elle comprend : des finitions haut de gamme ; des éléments d'origine élégamment préservés et associés à des équipements modernes ; un agencement contemporain ; une cuisine moderne entièrement équipée ; deux salles de bains avec douche et baignoire ; et des toilettes séparées au rez-de-chaussée. La grange attenante offre de multiples possibilités : espace de rangement, atelier ou espace de création. Un parking supplémentaire pour plusieurs véhicules complète la propriété.

**CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen**

## Tout sur l'emplacement

Anhausen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A73 ist nur etwa 8 Kilometer entfernt und der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet sich in Montabaur, rund 20 Autominuten entfernt.

Im Ort selbst sind eine solide Grundinfrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Dazu zählen unter anderem eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Stützpunkt-Feuerwehr sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger und gastronomische Angebote.

Für Fernreisen stehen mehrere Flughäfen in der Umgebung zur Verfügung: Der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 50 Kilometer entfernt und der Flughafen Frankfurt-Hahn etwa 60 Kilometer.

**CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 85.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**CODE DU BIEN: 25014081 - 56584 Anhausen**

## 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)