

Dernbach

# Modernes und nachhaltiges Einfamilienhaus in Dernbach

CODE DU BIEN: 26014019



PRIX D'ACHAT: 948.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
963 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach**

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

**CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26014019</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2011</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>948.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

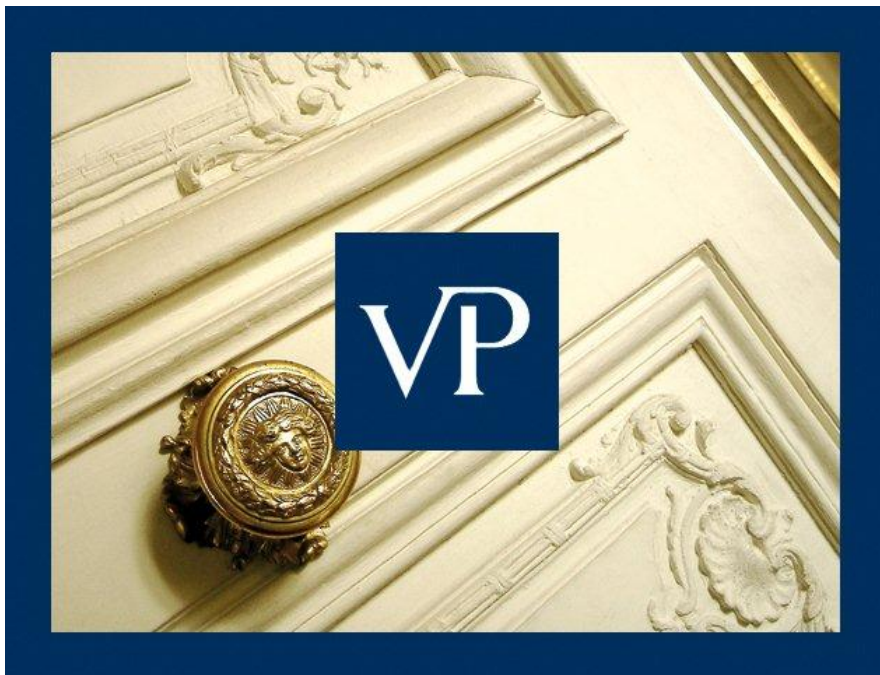
**CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	22.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach

## La propriété

A group of approximately 12 professionals, both men and women, dressed in business suits, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows that offer a view of a city. The office has a high ceiling and a contemporary design.

**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**  
NATIONALE  
ANWERTUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
BESTE IMMOBILIENMÄKLER  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENMÄKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANWERTUNG  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

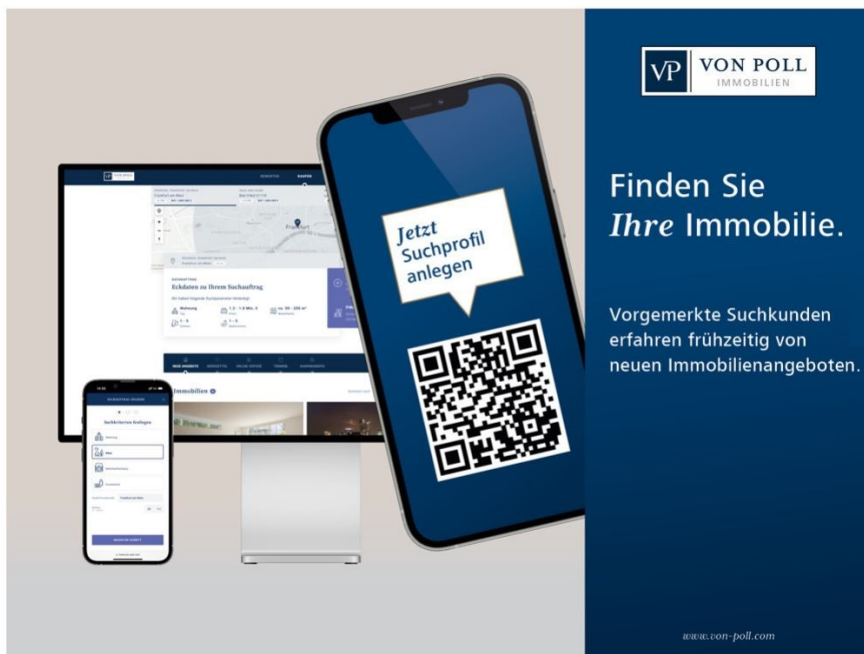
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach

# 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 KUNDEN 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: 26014019 - 56428 Dernbach**

## **Une première impression**

Dieses moderne, im Jahr 2011, erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten und idyllischen Wohnlage von Dernbach.

Auf einem ca. 963 m<sup>2</sup> sonnigen Grundstück sowie ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über 2 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einer ruhigen Straße.

**Besondere Merkmale sind:**

- ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 963 m<sup>2</sup> Grundstück
- **Hochwertige Küche mit separater Anrichteküche inkl. Elektrogeräten**
- **Elternschlafbereich mit Ankleide, großem überdachten Balkon und Bad en Suite (mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC) sowie Sauna**
- **Separater Kindertrakt mit Bad inkl. Dusche und WC**
- Gäste WC
- **Große sonnige Terrasse und gepflegtem ebenerdigen Garten**
- **Eingebaute Schrankelemente in diversen Räumen**
- **Kamera- und Alarmanlagensystem**
- **2 Kaminöfen**
- **PV-Anlage**
- **Luft-/Wärmepumpe**

**Perfekt ergänzt wird das Haus durch eine große Doppelgarage sowie mindestens 3 Freiplätzen.**

**CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach**

## Tout sur l'emplacement

Dernbach gehört der Verbandsgemeinde Wirges an und umfasst ca. 2500 Einwohner. Im Ort selber finden Sie neben einem Krankenhaus (Herz-Jesu-Krankenhaus) auch Kindergarten und Grundschule sowie einige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Montabaur erreichen Sie in ca. 3 km. Dort finden Sie den A3 Anschluss (Köln-Frankfurt) sowie den ICE Bahnhof, der Sie in ca. 30 Minuten nach Köln und Frankfurt bringt.

Des Weiteren befinden sich hier auch sämtliche Schulformen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, u.a. das überregional bekannte Fashion Outlet Center.

**Schulen in der Nähe:**

- Montabaur in ca. 3 km, Landesmusikgymnasium Rheinland-Pfalz (Peter-Altmeier Gymnasium), Mons-Tabor-Gymnasium (Gymnasium mit zweisprachigem und naturwissenschaftlichem Zweig), Anne-Frank-Realschule plus, Heinrich-Roth-Realschule plus, Berufsbildende Schule Montabaur
- Dernbach: Privates Gymnasium (Raiffeisen-Campus)
- Mogendorf: Private Grundschule (ca. 7 km entfernt)

**CODE DU BIEN: 26014019 - 56428 Dernbach**

## 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)**