

Nordhofen

# Vermietetes Zweifamilienhaus als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf

**CODE DU BIEN: 26211036**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.140 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

- **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: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26211036                      |
| Surface habitable      | ca. 184 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 8                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1964                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 245.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 90 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon                                            |

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 01.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 257.50 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2024                   |

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



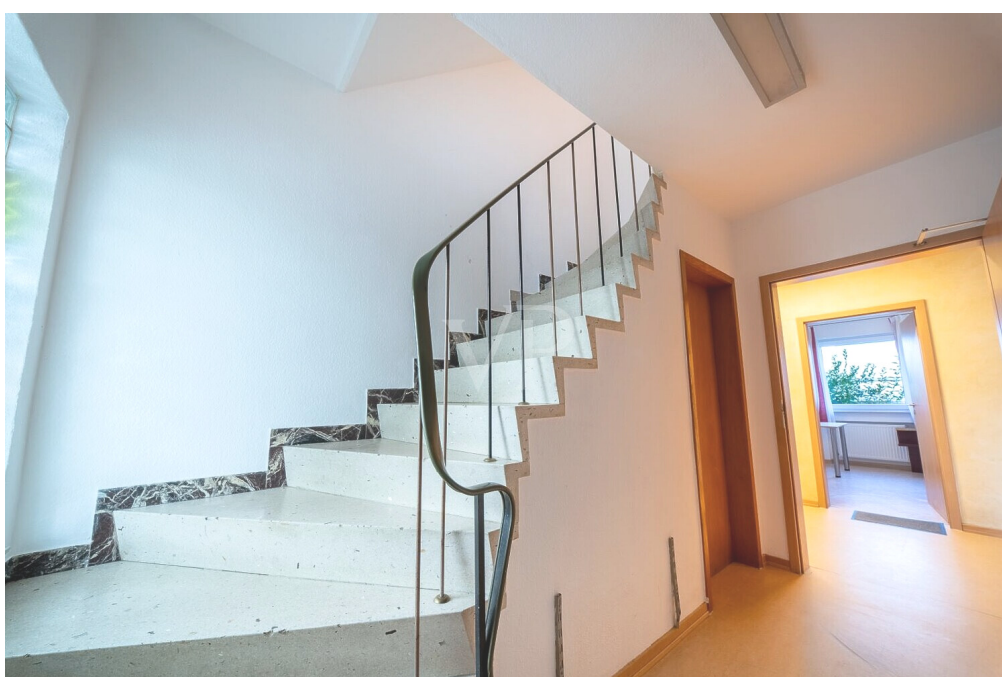
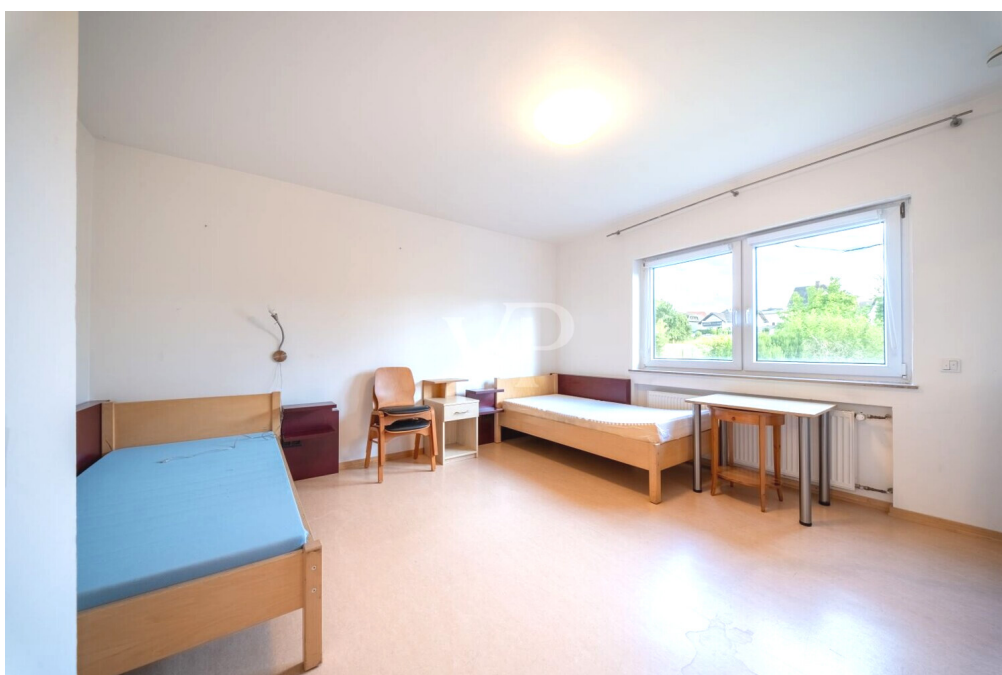
**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



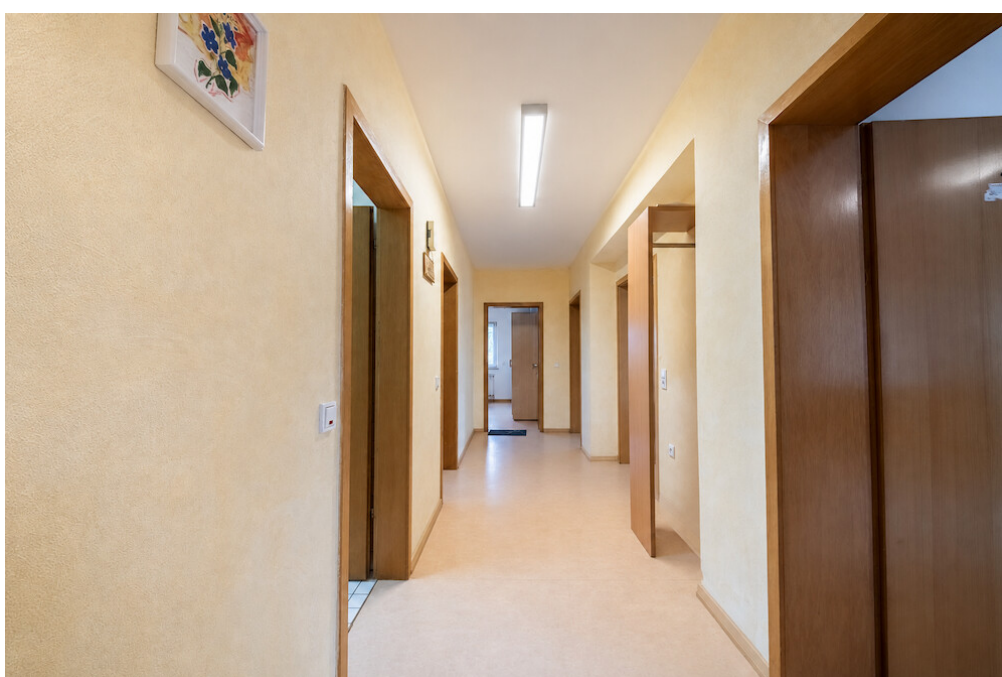
**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## La propriété



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

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**

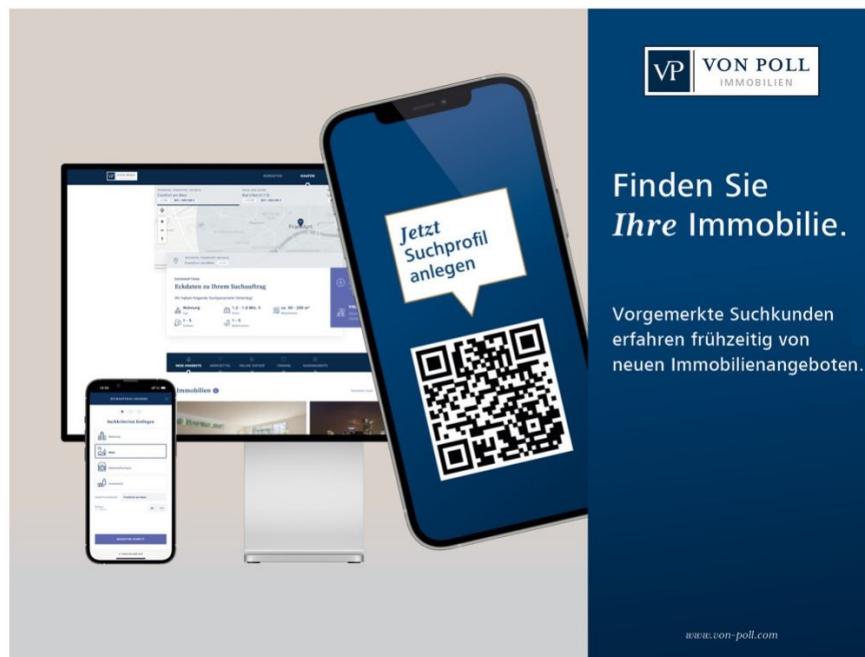
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
KONZERN  
2024  
IMMOBILIEN  
IMMUN  
IMMUN

**VP**  
Beste Immobilien  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die besten  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMUN

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler  
Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMUN

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Une première impression

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.140 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses freistehende Zweifamilienhaus mit viel Platz und interessanten Perspektiven. Die Immobilie ist seit dem Jahr 2009 vollständig vermietet und bietet mit insgesamt ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben einem Wohnzimmer und einer Küche mit Einbauküche stehen ein Badezimmer sowie drei weitere separate Zimmer zur Verfügung, die jeweils mit einem eigenen Waschbecken ausgestattet sind. Das Badezimmer wurde im Jahr 2000 erneuert.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt vier Zimmern und einem Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet dabei verschiedene Möglichkeiten, die einzelnen Bereiche entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse zu nutzen.

Zusätzlichen Platz bieten der Keller sowie der Speicher, die praktische Nutz- und Abstellmöglichkeiten schaffen. Eine Garage ergänzt das Angebot.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus dem großzügigen Grundstück, dem vorhandenen Platzangebot und den langfristigen Möglichkeiten, die diese Immobilie eröffnet. Durch das seit vielen Jahren bestehende Mietverhältnis ist das Haus insbesondere für Kapitalanleger interessant. Gleichzeitig bietet die Immobilie eine solide Basis mit Perspektive und Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Détails des commodités

- Einbauküche im Erdgeschoss
- Badezimmer im EG im Jahre 2000 erneuert
- Alle Schlafräume mit separatem Waschbecken
- 2- fach verglaste Kunststofffenster (1997) mit elektrischen Rollläden
- Wellethernit- Dach
- Gas- Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung (2024)
- Garage
- Hof mit Platz für bis zu 4 PKW's
- Großzügiges Grundstück
- Kleine Terrasse und kleiner Balkon

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Tout sur l'emplacement

Nordhofen ist eine ruhige und familienfreundliche Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Die naturnahe Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Familien ist die gute Erreichbarkeit von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Ein Kindergarten befindet sich im benachbarten Mogendorf, die Grundschule in Selters ist nur wenige Kilometer entfernt. Ebenfalls in Selters befindet sich mit der Integrierten Gesamtschule (IGS) eine weiterführende Schule mit gymnasialer Oberstufe. Weitere Schulangebote, darunter das Martin-Butzer-Gymnasium in Dierdorf, sind in den umliegenden Orten gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich insbesondere im nahegelegenen Selters sowie in den umliegenden Gemeinden. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit von Dierdorf und Montabaur sowie der überregionalen Verkehrsverbindungen.

Die reizvolle Landschaft des Westerwaldes bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten. Damit eignet sich Nordhofen besonders für Familien und alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gut erreichbaren Infrastruktur verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## Plus d'informations

**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: 26211036 - 56242 Nordhofen**

## 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)**