

Urbar

# Ημι-ανεξάρτητη κατοικία με ηλιόλουστο οικόπεδο σε ήσυχη τοποθεσία στο Urbar

Αριθμός ακινήτου: 25014057



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 449.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 180 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 750 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25014057	Τιμή αγοράς	449.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 180 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	8	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 90 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1965		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ, 1 x Αλλα		

Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	380.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.08.2023	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1980

Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



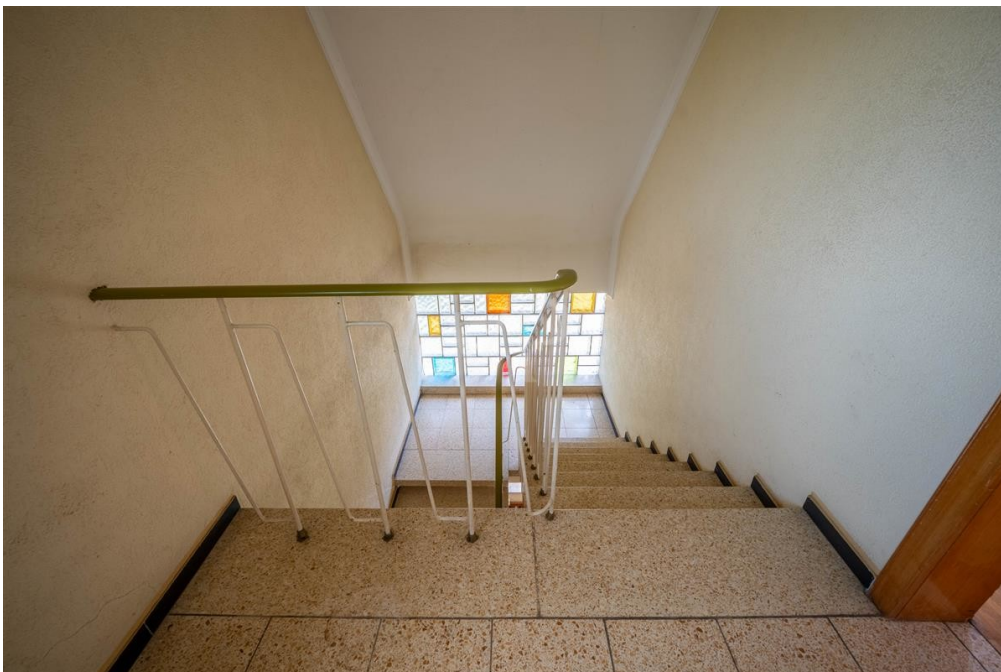
Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



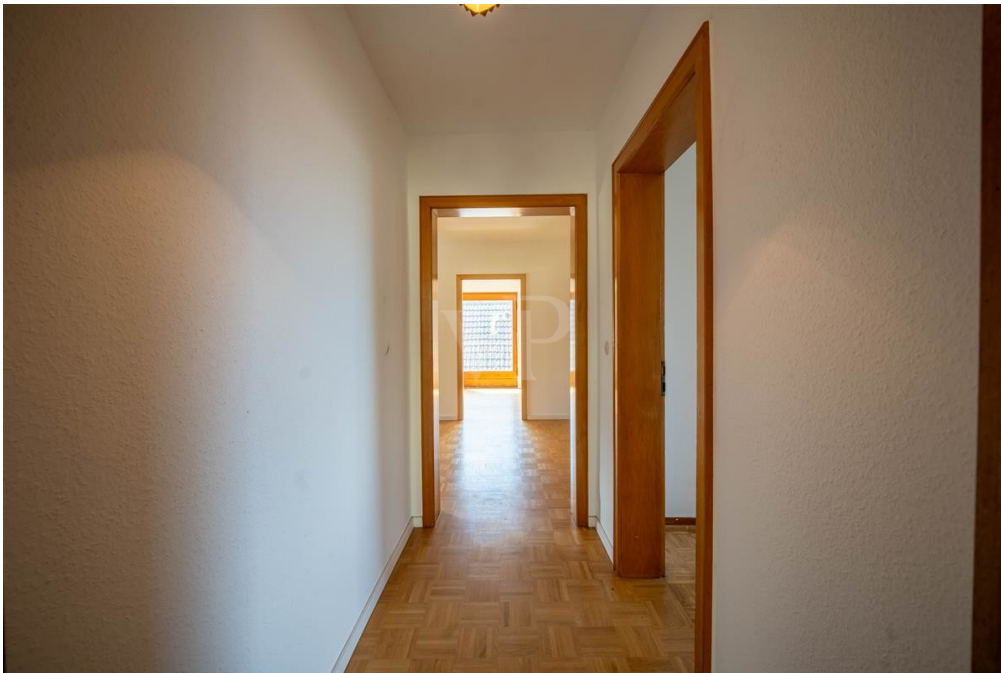
Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



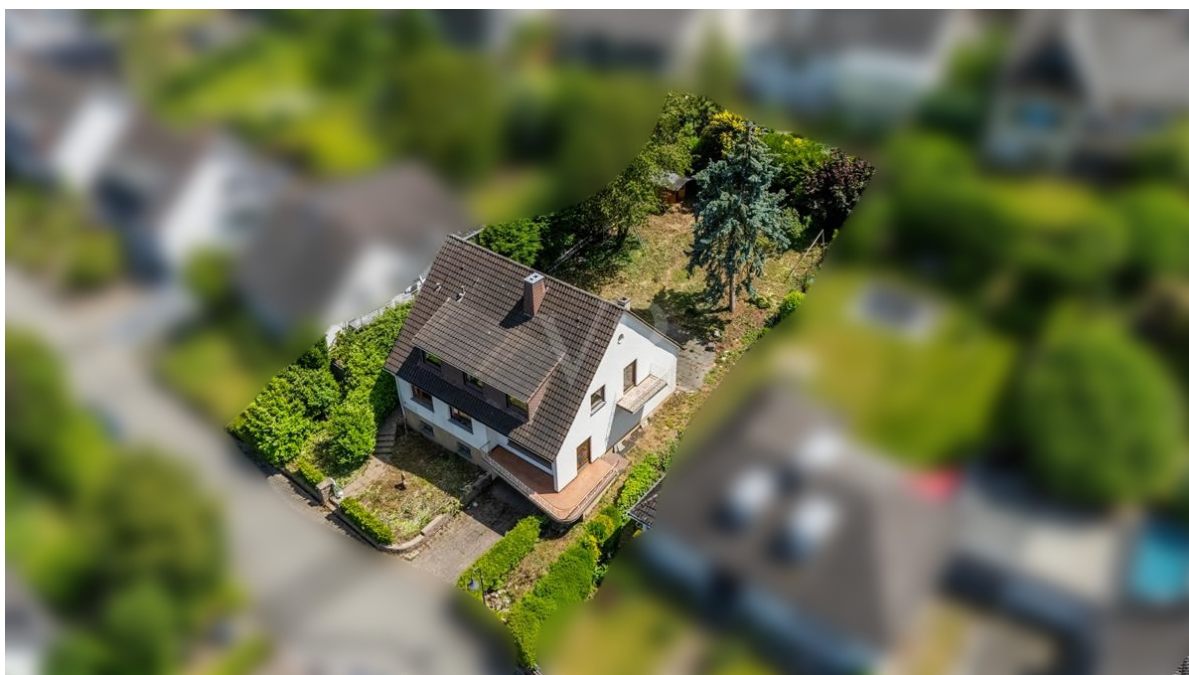
Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο

A group of ten professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in business attire and are sitting on a light-colored sofa. The office has large windows in the background, providing a view of the city. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMUNG  
IM RTG - AREA

VP  
Beste Immobilienfirma  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο

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.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar

## Το ακίνητο



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)

**Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία σε μια ήσυχη, φιλική προς τις οικογένειες περιοχή του Urbar προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων σε περίπου 180 τ.μ. χώρου διαβίωσης και σε ένα οικόπεδο περίπου 750 τ.μ. Το στιβαρά κατασκευασμένο σπίτι εκτείνεται σε τρεις ορόφους και διαθέτει συνολικά 8 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 5 υπνοδωματίων και 3 μπάνιων. Το σπίτι είναι ιδανικό για μεγαλύτερες οικογένειες, δύο ή τρεις γενιές που ζουν κάτω από την ίδια στέγη ή για ενοικίαση μιας μονάδας - η ευέλικτη κάτοψη κάνει πολλές δυνατότητες πραγματικότητα. Κύρια σημεία με μια ματιά: - 8 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 5 υπνοδωματίων - 3 μπάνια - 2 μπαλκόνια και μια βεράντα - 2 θέσεις στάθμευσης σε γκαράζ + 1 εξωτερική θέση στάθμευσης - τζάκι - μεγάλος, ηλιόλουστος κήπος - ήσυχη τοποθεσία. Επωφεληθείτε από αυτήν την ευκαιρία και δημιουργήστε το δικό σας ξεχωριστό σπίτι σε μια ελκυστική τοποθεσία - ή επενδύστε σε ένα ακίνητο με μακροπρόθεσμες δυνατότητες!

**Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar**

## Όλα για την τοποθεσία

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Urbar liegt direkt an der B42, zwischen Koblenz und Vallendar. Ideale öffentlicher Verkehrsanbindung, das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ebenso die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3.

**Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2023.

Endenergiebedarf beträgt 380.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25014057 - 56182 Urbar**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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