Andernach

Seltene Gelegenheit: Maisonette-Wohnung in bester Lage

??????? ????????: 25014035

???? ??????: 1.285.000 EUR • ?????????: ca. 204 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ??? ?????

??????? ????????	25014035
?????????	ca. 204 m²
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	3
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.285.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.12.2027
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	88.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2012

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

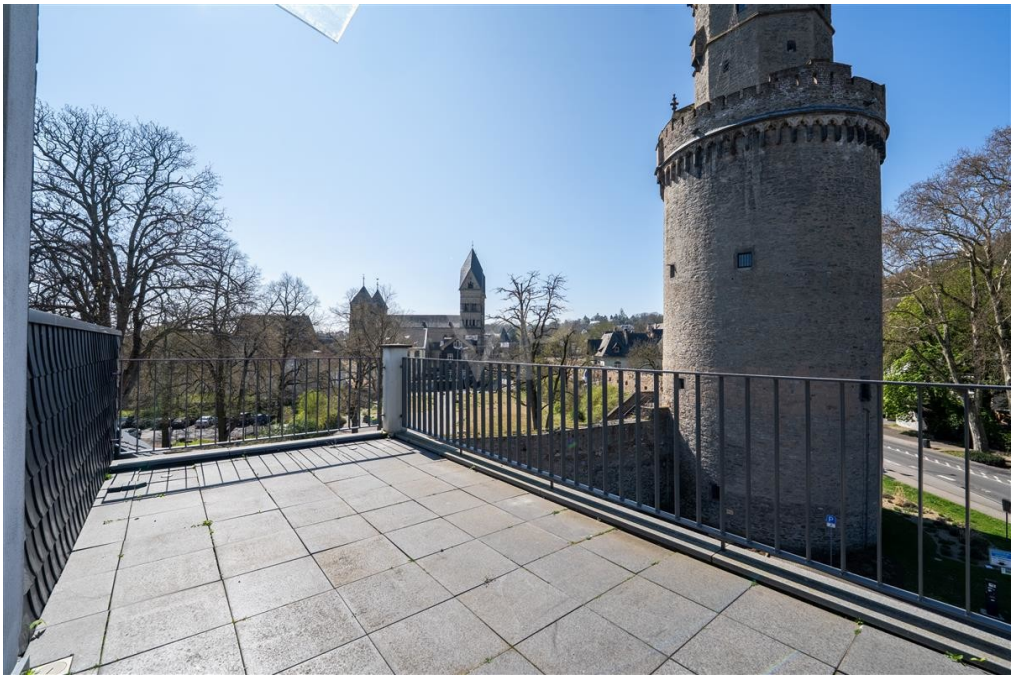
?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

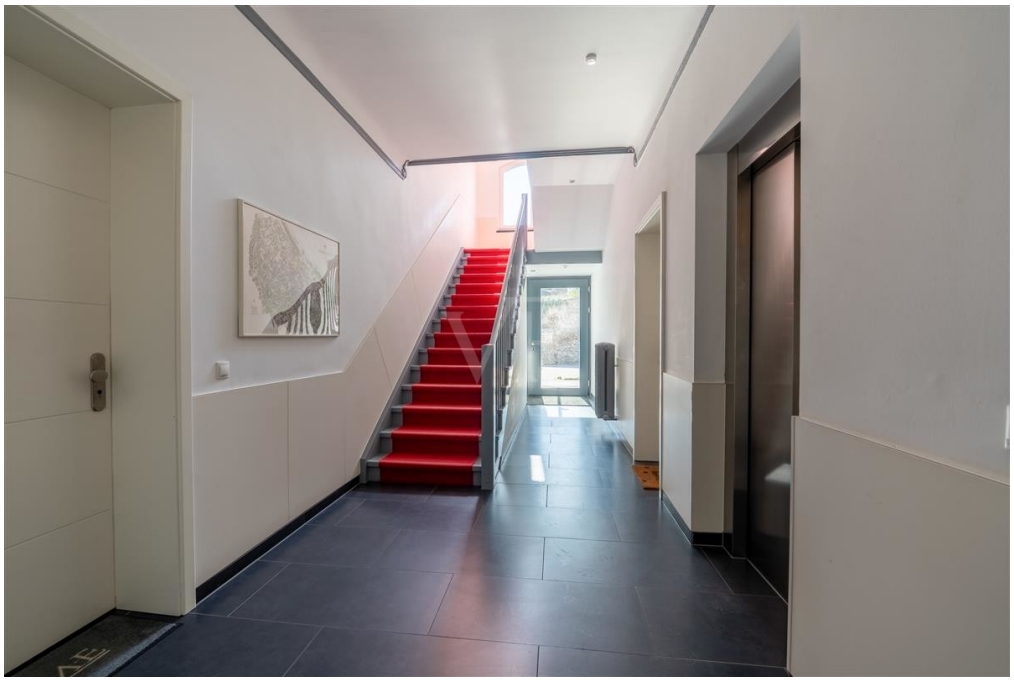


??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????



??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ???????

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

??? ????? ????????

Diese Maisonettewohnung befindet sich in einem rundum gesicherten Ensemble, bestehend aus zwei modernen Häusern und einer alten Villa, in Rheinnähe.
Über ein elektronisch gesteuertes Tor gelangt man zur Tiefgarage und dem repräsentativen Rondell mit privaten Garagen. Alle Häuser verfügen zusätzlich über separate Eingänge.
Barrierefrei gelangt man in die aufwendig sanierte Villa und ebenso mit dem Aufzug direkt in die Wohnung in den oberen Geschossen.
Mit ca. 204 m² Wohnfläche, die sehr großzügig und hell über zwei Ebenen verteilt ist, begeistert die Wohnung mit vielen Highlights.
Der Wohnbereich ist angenehm mit einem großen Balkon, mit Blick auf den runden Turm in Andernach, über bodentiefe Fensterelemente verbunden.
Eine transparent gestaltete Treppe führt zum offenen, oberen Wohnbereich mit außergewöhnlicher Architektur.

Highlights:
- hochwertige Böden
- angepasste Einbauschränke
- offene, großzügige Einbauküche
- moderne Bäder
- Gäste WC
- offener Maisonettebereich
- großer Balkon
- 2 private Garagen am Haus
- gesichertes Areal

Diese außergewöhnliche Lage in Rheinnähe bietet Ihnen mit einer sehr guten fußläufig zu erreichenden Infrastruktur ein sehr komfortables Lebensgefühl.

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

??? ??? ??? ?????????

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

Verkehrsanbindung:

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25014035 - 56626 Andernach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com