

Oberfell

Charmantes Einfamilienhaus mit viel Raum und Potenzial zur freien Gestaltung

????????? ??????????: 25014003



www.von-poll.com

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 184 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 627 m²

??????? ????????: 25014003 - 56332 Oberfell

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ??? ??????

???????? ??????????	25014003
????????????	ca. 184 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	8
????????????? ???	3
????????????	
???????????	3
????? ??????????????	1892
?????? ??????????????	1 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ????????	149.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????	?????????
???????????????	
?????????	?????????, WC
	???????????????, ??????,
	???????????????????
	??????????

??????? ??????????: 25014003 - 56332 Oberfell

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????? ??????????	361.20 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	19.01.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	1892

??????? ?????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ????????



??????? ?????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ????????



??????? ?????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ????????



???????? ?????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ???????



??????? ?????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDFÜHRER
2024
11.000.000.000 €
KOBLENZ
FAKT: FELD

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

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

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!

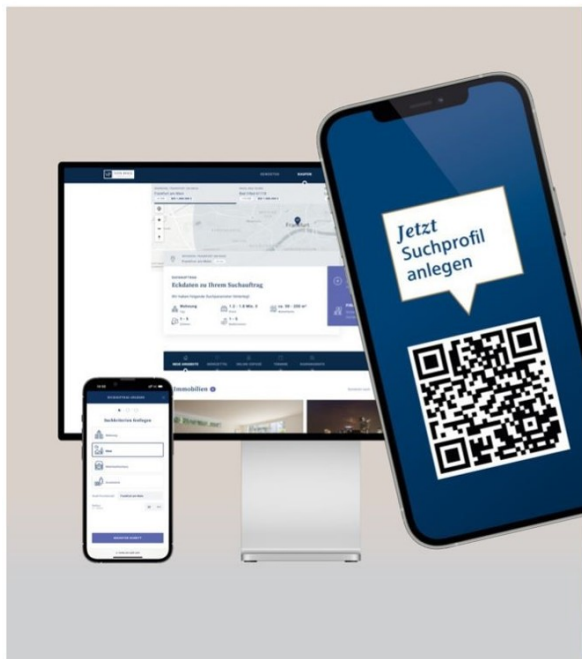


www.vp-finance.de

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25014003 - 56332 Oberfell

?? ?????????

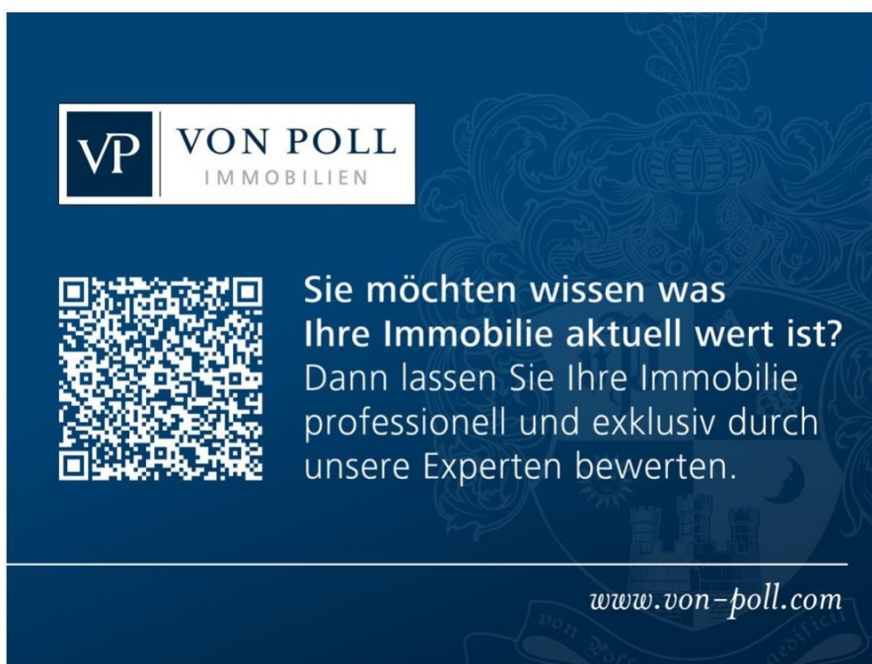


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



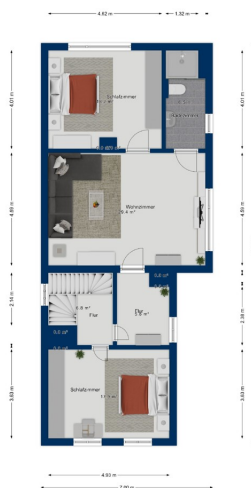
VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 25014003 - 56332 Oberfell

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

Dieses Einfamilienhaus in Oberfell bietet mit 8 Zimmern auf ca. 184 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder kreative Wohnkonzepte. Das Haus besticht durch seinen traditionellen Charme, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Objekt ist teilweise renovierungsbedürftig, bietet aber eine solide Bausubstanz und viel Potenzial zur Modernisierung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Ausstattung & Merkmale:

- 8 Zimmer – ideal für Familien oder Home-Office
- Solide Bausubstanz mit viel Gestaltungsspielraum
- Teilweise renovierungsbedürftig – verwirklichen Sie Ihre Wohnideen
- ca. 627 m² Grundstück mit Garten – ideal für Erholung und Freizeit
- Ruhige Lage in Oberfell mit guter Anbindung an Koblenz & Cochem
- Nähe zur Mosel – perfekte Umgebung für Natur- und Weinliebhaber

Eine Garage mit elektrischem Rollltor sowie ein Stellplatz runden dieses Angebot ab.

??????? ???????: 25014003 - 56332 Oberfell

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

Oberfell liegt malerisch an der Terrassenmosel im Landkreis Mayen-Koblenz, eingebettet in eine idyllische Weinlandschaft mit herrlichem Blick auf die Mosel. Die Nähe zu Koblenz (ca. 21 km) und Cochem (ca. 29 km) sorgt für eine gute Erreichbarkeit, während die Bundesstraße 49 und Busverbindungen eine hervorragende Verkehrsanbindung bieten.

Das milde Klima der Region begünstigt den Weinbau und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Oberfell bietet naturnahes Wohnen mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wassersport. Kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die Wallfahrtskirche Bleidenberg unterstreichen den historischen Charme des Ortes.

Die Kombination aus reizvoller Landschaft, guter Infrastruktur und ruhiger Wohnlage macht Oberfell zu einem attraktiven Standort für Immobilienkäufer.

??????? ???????: 25014003 - 56332 Oberfell

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 361.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892.
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 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.

??????? ?????????: 25014003 - 56332 Oberfell

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

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

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