

Spay

# Großzügige Erdgeschosswohnung mit großem Garten und Blick auf die Marksburg

????????? ??????????: 25014077

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 1.080 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

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

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

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

???????? ??????????	25014077	????? ??????????	1.080 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	????????????	450 EUR
?????????????? ???	01.10.2025	?????????	
?????????	4	?????????	???????
????????????? ???	3	??????????????	
????????????		????????	WC ??????????????, ??????
????????????	1		
????? ??????????????	1976		
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????		

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	29.02.2028	?????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	????? ??????????????	1976
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????





???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????



???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????





???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????





???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????



???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????



???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????





???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????



???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????





???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ????????







VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

?? ?????????

VP VON POLL IMMOBILIEN®

FOCUS TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2024

VP 5 STARS

Capital

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

VP 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!

VP

www.vp-finance.de

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

???????



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

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

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

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie großzügige Außenflächen.

Besonderheiten im Überblick:

- 4 helle, einladende Zimmer
- Modernes Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Wohnbereich mit pflegeleichtem Fliesenboden und offenem Kamin
- Schlafräume mit hochwertigem Vinylboden
- Großzügige Terrasse mit Blick in den Garten zur Alleinnutzung
- Neuwertige Einbauküche wird für einen Betrag von 50€/Monat separat vermietet.
- Entkalkungsanlage im Haus
- Außenstellplatz, Kellerraum und gemeinschaftliche Waschküche vorhanden

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.



???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

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

An einem großen Rheinbogen liegt der Weinort Spay. Die Ortsgemeinde befindet sich ca. 12 km südlich von Koblenz im Oberen Mittelrheintal. Auf Grund der schönen Lage am Rhein und den tollen Wanderwegen und Pfaden ist Spay ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und beglückt Urlauber mit seinen Fachwerkhäusern, seinen gelobten Restaurants, sowie seiner guten Anbindung an Koblenz.

??????? ???????: 25014077 - 56322 Spay

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25014077 - 56322 Spay

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

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

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