

Nickenich

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit fantastischem Weitblick

Αριθμός ακινήτου: 25014133



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 475.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 220 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 593 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich**

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

Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25014133	Τιμή αγοράς	475.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 220 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1992		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.11.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1992

Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
IMMOBILIEN  
2024

**VP**  
Bester Einzelmakler  
2023  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Ausgewählt für  
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)

Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

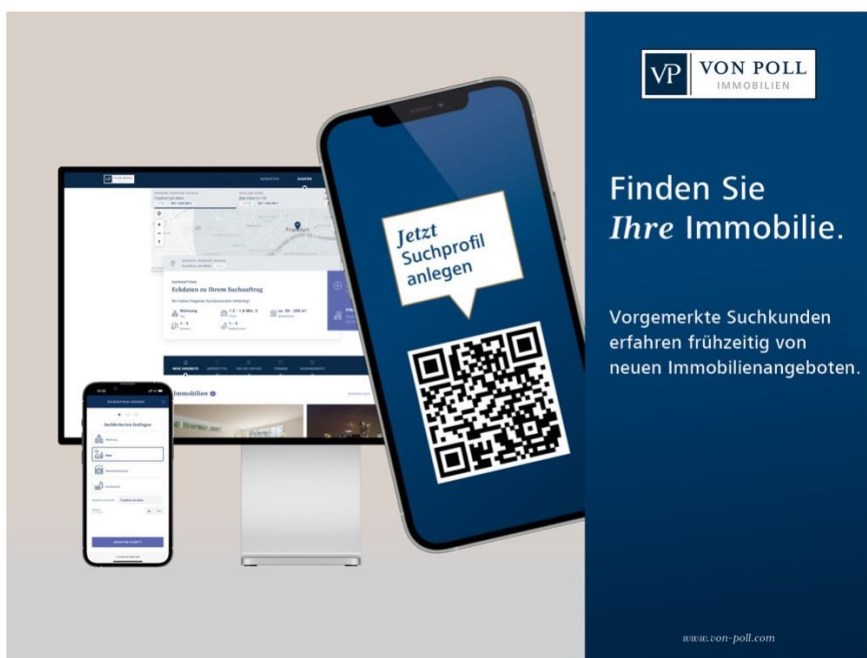
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose 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)

Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 präsentiert sich auf einem ca. 593 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Höhenlage von Nickenich. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und punktet besonders durch ihre klare Grundrissgestaltung und die hellen Räume mit Ausblick in die Eifel.

Dank des durchdachten Zuschnitts der Immobilie ist eine dritte Wohneinheit realisierbar, was das Haus sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für die Vermietung interessant macht. Die Option, den Grundriss flexibel anzupassen, eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Familien, Paare oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights:

- große Fensterelemente
- Weitblick aus vielen Räumen
- mehrere Balkone
- Kachelofen

Die Immobilie liegt in einer ruhigeren Wohngegend mit guter Erreichbarkeit der Dinge des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umkreis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich**

## Όλα για την τοποθεσία

Nickenich, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zum Laacher See (drei Kilometer Luftlinie von der Ortsmitte) Es liegt nur ca. sieben Kilometer von Andernach entfernt. In ca. 20 Minuten Autofahrt erreichen Sie Koblenz und über die BAB 61 und BAB 48 haben Sie eine gute allgemeine Verkehrsanbindung.

Nickenich ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.

**Αριθμός ακινήτου: 25014133 - 56645 Nickenich**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehalten 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: 25014133 - 56645 Nickenich**

## 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)