

Urbar

## Ikerház napos telekkel, csendes helyen Urbarban

**VP azonosító: 25014057**



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

**VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 750 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar**

## Áttekintés

VP azonosító	25014057	Vételár	480.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	8	Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Hálószobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1965		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs, 1 x Egyéb		

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Teljes energiaigény	380.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.08.2023	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



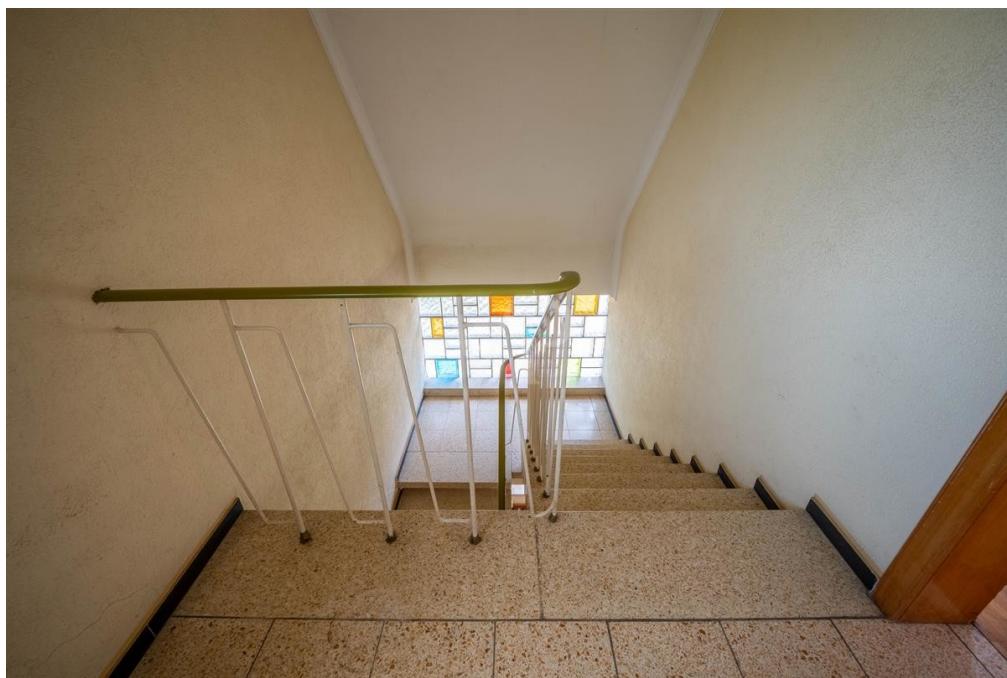
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



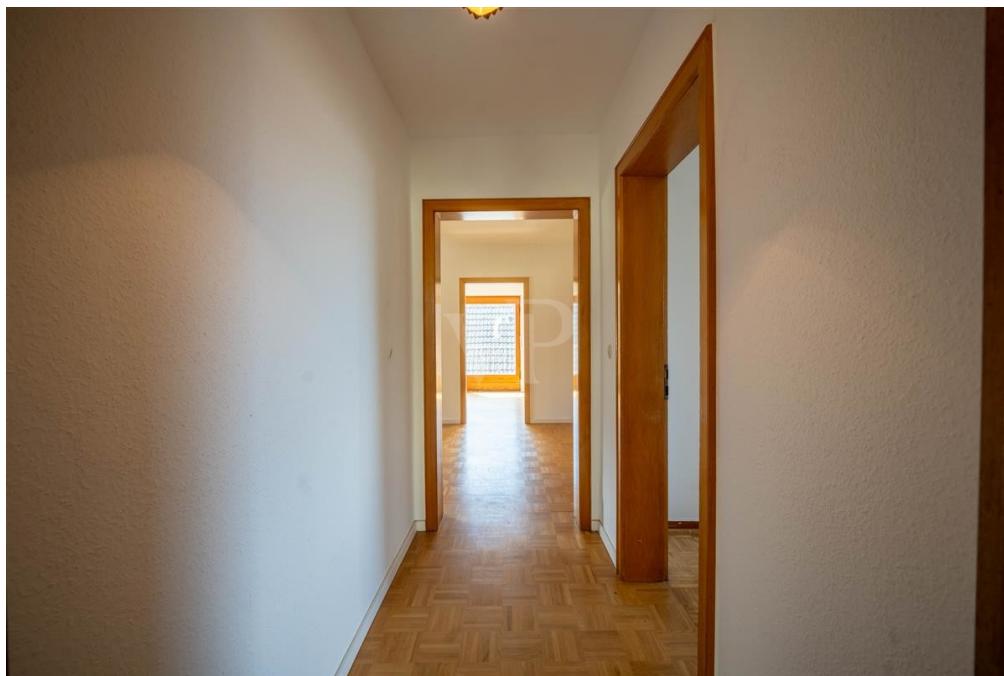
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



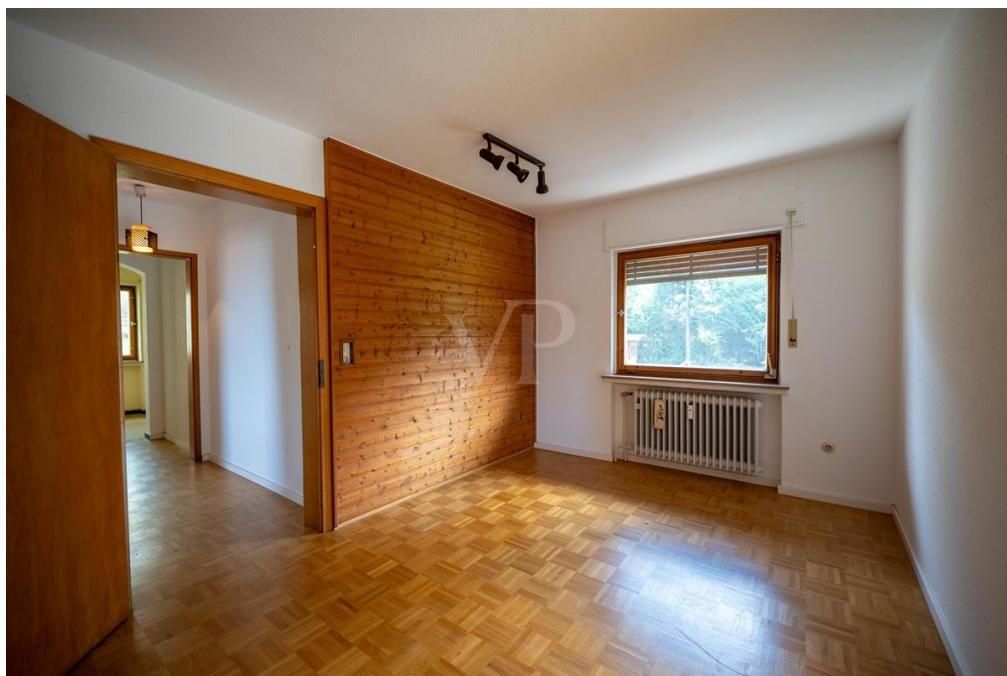
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



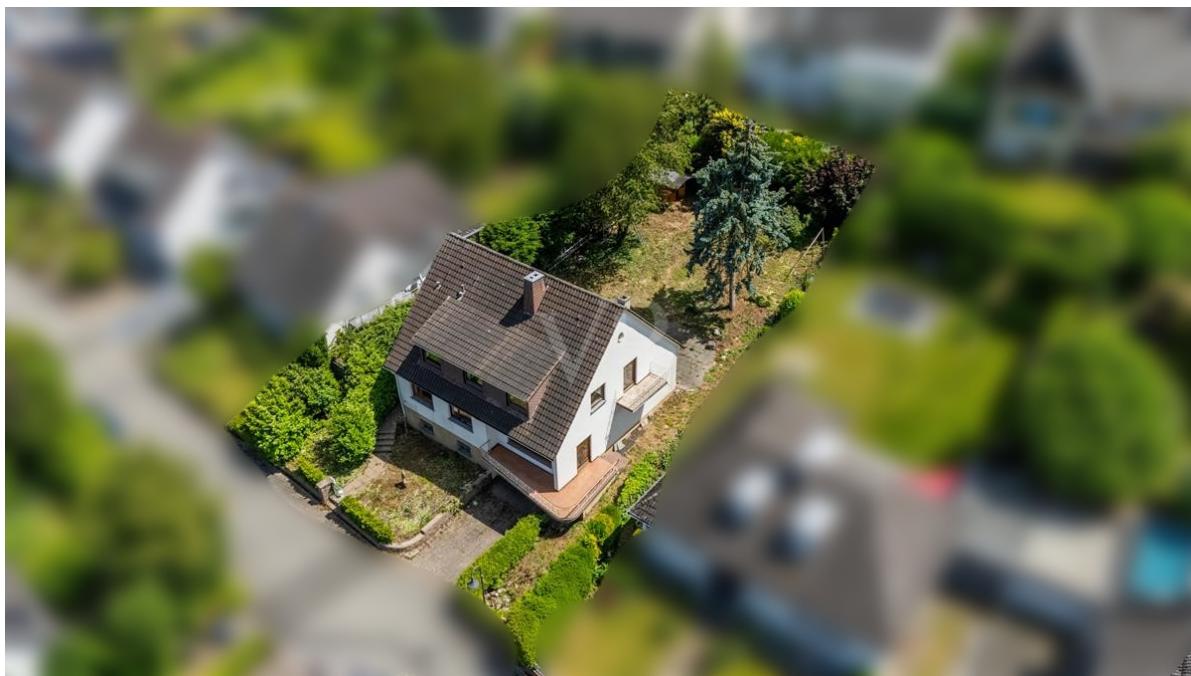
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024

**Capital**  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Recomended by  
von Poll Immobilien

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)

**VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar**

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wünschimmobilie
  - UnterlagenService (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WÜNSCHIMMOBILIEN 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



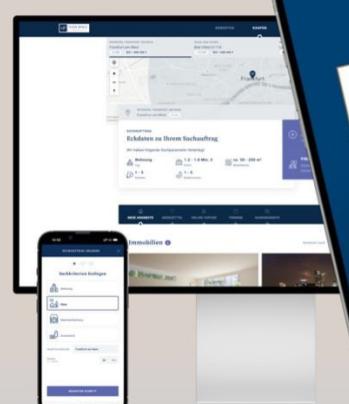
www.vp-finance.de

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, kétlakásos ház Urbar csendes, családbarát részén változatos felhasználási lehetőségeket kínál, körülbelül 180 m<sup>2</sup> lakóterületen és körülbelül 750 m<sup>2</sup>-es telken. A masszívan épült ház három szinten terül el, és összesen 8 szobával rendelkezik, köztük 5 hálószobával és 3 fürdoszobával. A ház ideális nagyobb családok, két vagy három generáció egy fedél alatti életéhez, vagy egyetlen lakás bérbeadásához – a rugalmas alaprajz számos lehetőséget valósít meg. Kiemelt jellemzők áttekintése: - 8 szoba, köztük 5 hálószoba - 3 fürdoszoba - 2 erkély és egy terasz - 2 parkolóhely a garázsban + 1 kültéri parkolóhely - kandalló - nagy, napos kert - csendes elhelyezkedés. Használja ki ezt a lehetőséget, és hozzon létre saját, egyedi otthont egy vonzó helyen – vagy fektessen be egy hosszú távú potenciállal rendelkező ingatlanba!

**VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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