

Urbar

# Ikerház napos telekkel, csendes helyen Urbarban

VP azonosító: 25014057



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

VÉTELÁR: 449.000 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 első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Áttekintés

|                          |                          |                         |   |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító             | 25014057                 | Vételár                 | 449.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 180 m <sup>2</sup>   | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teto formája             | Nyeregteto               | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Szobák                   | 8                        | Hasznos terület         | ca. 90 m <sup>2</sup>   |
| Hálósobák                | 5                        | Felszereltség           | Terasz, Vendég<br>WC, Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Erkély                  |
| Fürdoszobák              | 3                        |                         |   |
| Építés éve               | 1965                     |                         |   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Garázs, 1 x<br>Egyéb |                         |   |

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |  |                             |
|---|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás | Energiatanúsítvány                                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Nehéz földgáz | Teljes energiaigény                                      | 380.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 12.08.2023    | Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                           |
| Energiaforrás                               | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                 | 1980                        |

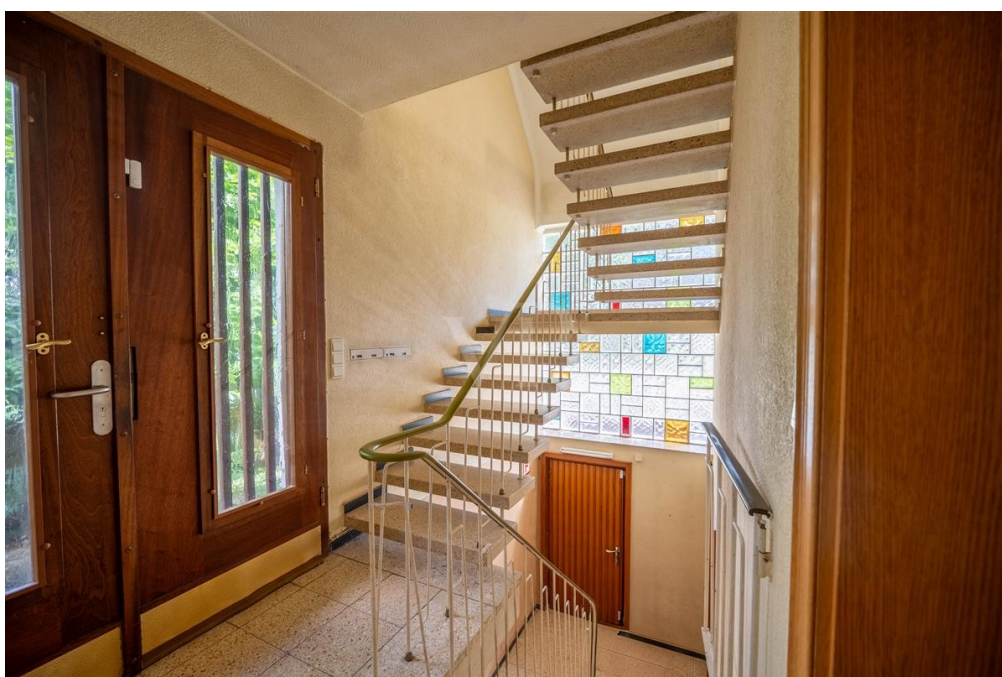
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



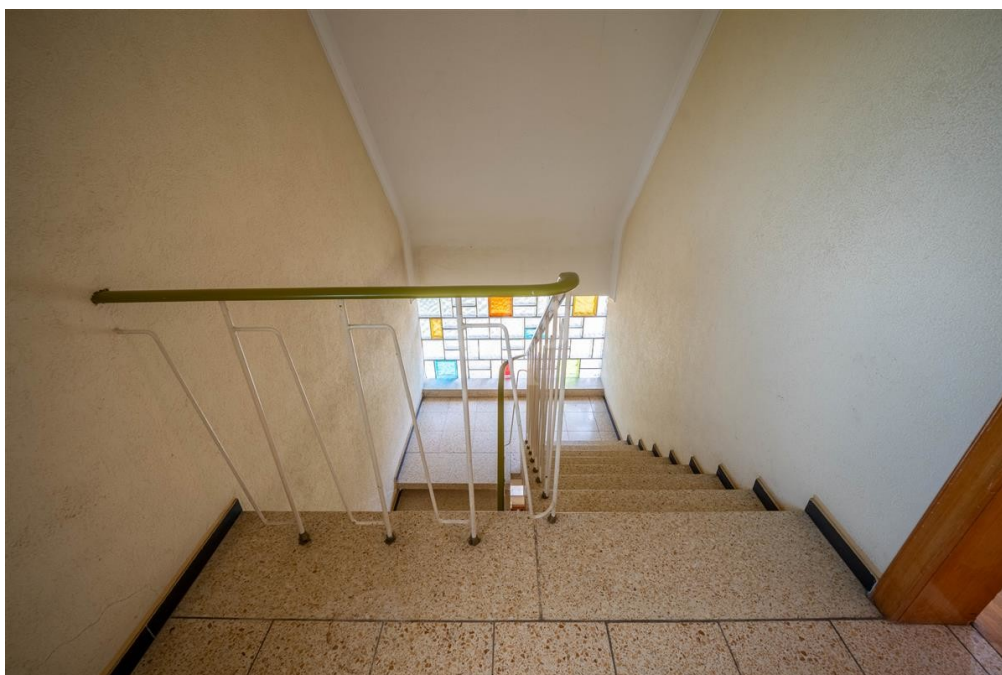
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



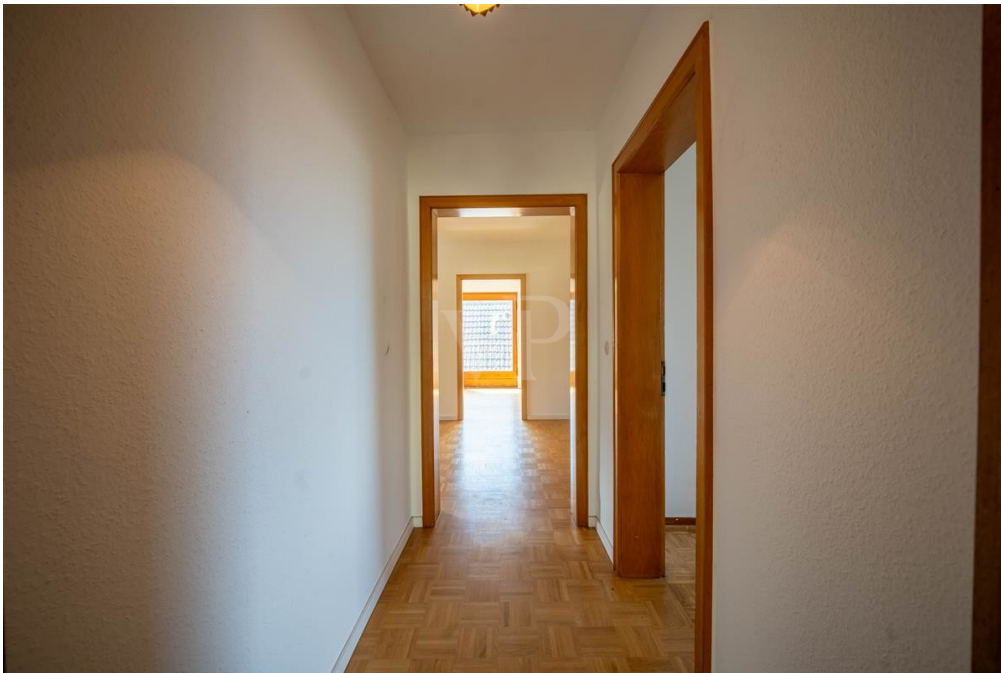
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## 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



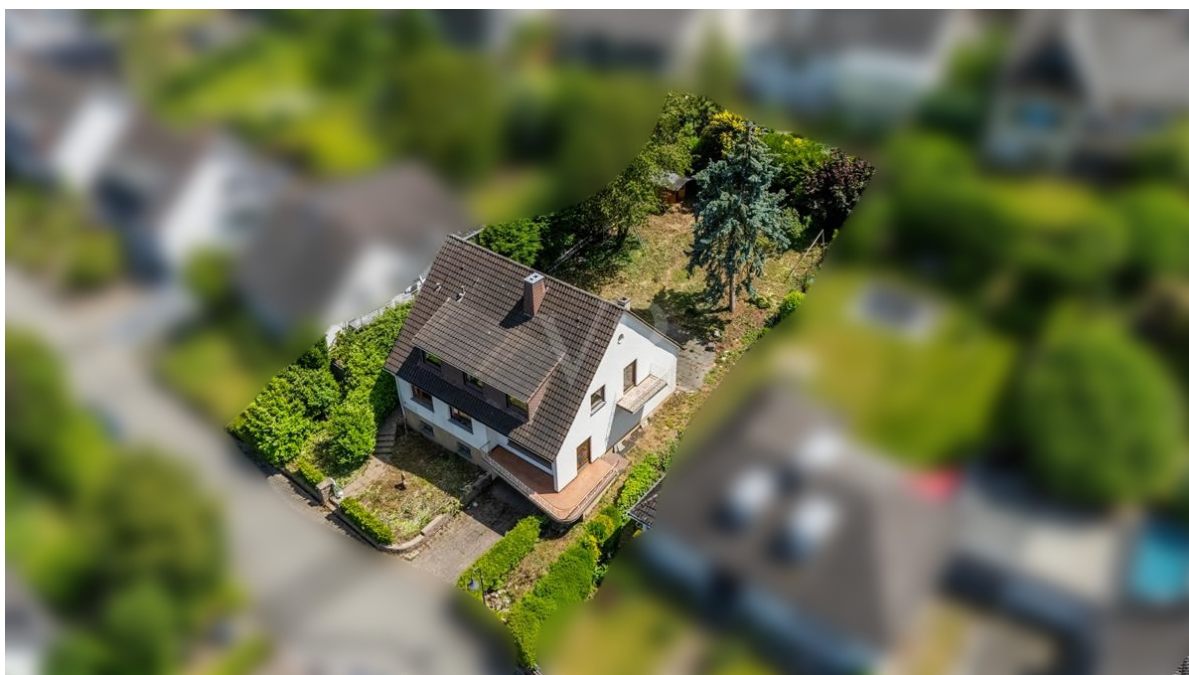
VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. The office has large windows overlooking a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

**VP 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)

**FOCUS TOP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
DIE 100 BESTEN IMMOBILIENVERMITTLER  
IN DEUTSCHLAND

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

VP azonosító: 25014057 - 56182 Urbar

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



[www.von-poll.com](http://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 első 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 fürdőszobával. 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 fürdőszoba - 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 otthon 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 Energiebedarfsausweis 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 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.

**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 felelősségkizárásához*

---

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