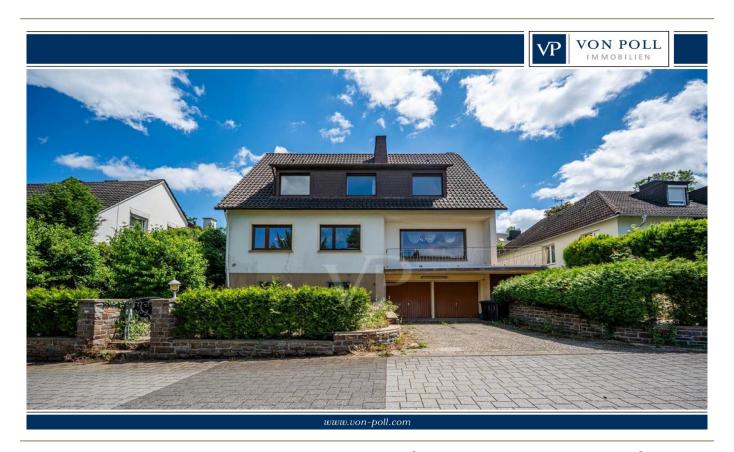


Urbar

Zweifamilienhaus mit sonnigem Grundstück in ruhiger Lage von Urbar

VP azonosító: 25014057



VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 750 m²



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	25014057
Hasznos lakótér	ca. 180 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1965
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs, 1 x Egyéb

Vételár	480.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.08.2023
Energiaforrás	Gáz

380.30 kWh/m ² a
Н
1980









































































Az elso benyomás

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Urbar bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 180?m² Wohnfläche und ca. 750?m² Grundstück.

Das massiv gebaute Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Das Haus eignet sich hervorragend für größere Familien, zwei oder drei Generationen unter einem Dach oder auch zur Vermietung einer Einheit – der flexible Grundriss macht vieles möglich.

Highlights auf einen Blick:

- 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 2 Balkone und Terrasse
- 2 Garagenstellplätze + 1 Außenstellplatz
- Kamin
- großer sonniger Garten
- ruhige Lage

Nutzen Sie die Gelegenheit und schaffen Sie sich Ihr individuelles Zuhause in attraktiver Lage – oder investieren Sie in ein Objekt mit langfristigem Potenzial!



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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2023.

Endenergiebedarf beträgt 380.30 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com