

Kobern-Gondorf

# Tágas otthon panorámás kilátással a Moselle-re és Niederburgra

VP azonosító: 24014067



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

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 959 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Áttekintés

VP azonosító	24014067	Vételár	390.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises (Bauwerks/Zubehör) + Erbpachtzins auf Restvertragsdauer
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	6	Felszereltség	Vendég WC
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1972		
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	186.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



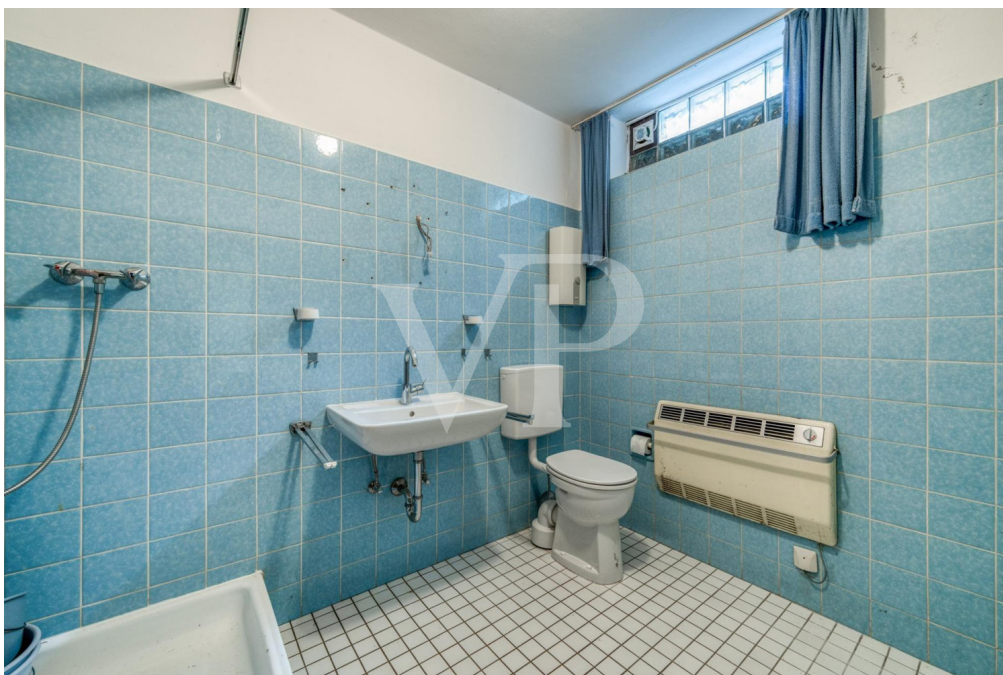
VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



**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**  
NATIONALES  
AKTIVITÄTSRANG  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Kunden

Teil 2023  
im Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Forschung für  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## 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)

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)

**VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## **Az első benyomás**

Ez a nagy, különálló ház fenségesen fekszik egy napsütötte telken, lenyugó megjelenése azonnal magára vonzza a tekintetet. Egy hatalmas terasz hívogat időzésre, és lélegzetelállító panorámás kilátást nyújt a Moselle folyóra és a fenséges Niederburg várára. A ház nyitott, modern alaprajzzal büszkélkedhet, amely tágas és hívogató lakókörnyezetet teremt. Az átgondolt elrendezés rugalmas használatot tesz lehetővé, beleértve az ingatlan két különálló lakóegységre osztásának lehetőségét is. A ház előtt bőséges parkolóhely és két garázs áll rendelkezésre, amelyek tökéletesen kiegészítik az álmotthon kényelmét és praktikumát. A lakhatási kényelem és a fenntarthatóság további növelése érdekében a házat fel kell újítani az energiahatékonyság javítása érdekében.

**VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## **Minden a helyszínrol**

**Kobern-Gondorf, idyllisch an der Mosel gelegen, besticht nicht nur durch seine historische Kulisse, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Der Doppelort ist gut ausgestattet mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf und darüber hinaus abdecken. Familien profitieren von einer soliden Bildungsinfrastruktur mit Schulen und Kindergärten direkt vor Ort.**

**Ein besonderer Vorteil von Kobern-Gondorf ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Ort liegt an der Moselstrecke der Deutschen Bahn, die regelmäßige Zugverbindungen nach Koblenz (ca. 17 km) und Trier (ca. 100 km) bietet. Dies ermöglicht Pendlern und Reisenden eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der beiden Städte. Zudem ist die Autobahn A61 in etwa 10 km Entfernung schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung zu weiteren wichtigen Städten und Regionen sicherstellt. Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ca. 75 km entfernt, was zusätzliche Reisemöglichkeiten bietet, besonders für internationale Flüge.**

**Diese Kombination aus gut entwickelter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Kobern-Gondorf zu einem attraktiven Wohnort für diejenigen, die die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten und Erreichbarkeit städtischer Zentren verzichten zu müssen.**

**VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 186.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## **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)**