

Koborn-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 Koborn-Gondorf

## Áttekintés

|                       |   |
|-----------------------|---|
| VP azonosító          | 24014067                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 240 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 10                                      |
| Hálósobák             | 6                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1972                                    |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Vételár              | 390.000 EUR  |
| Ház                  | Családi ház  |
| Jutalék              | 3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des Gesamtkaufpreises<br>(Bauwerks/Zubehör) +<br>Erbpachtzins auf<br>Restvertragsdauer |
| Kivitelezési módszer | Szilárd  |
| Felszereltség        | Vendég WC  |

VP azonosító: 24014067 - 56330 Koborn-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 Koborn-Gondorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24014067 - 56330 Koborn-Gondorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan





VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

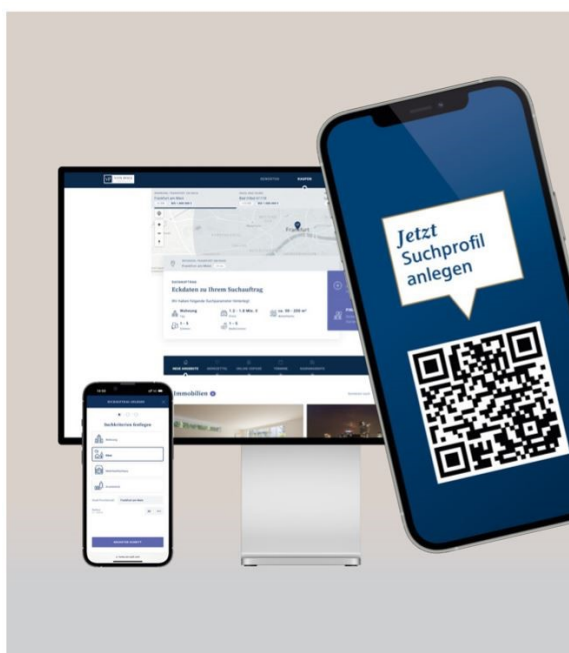
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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**  
NATIONALES  
ANBIETER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2023  
★★★★★  
TOP 100  
Im Jahr 2023  
Immobilienfirmen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Nominierung  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VP 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 Koborn-Gondorf

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN



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 helyszínról

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/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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