

Niederahr

## Családi birtok tágas kerttel és medencével az ICE vasútállomás közelében

VP azonosító: 25211008



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 3.170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25211008                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 250 m²                           |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1982                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 525.000 EUR                                                                |
| Ház                  | Családi ház                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                              |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Energiaforrás           | Olaj                                                |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan



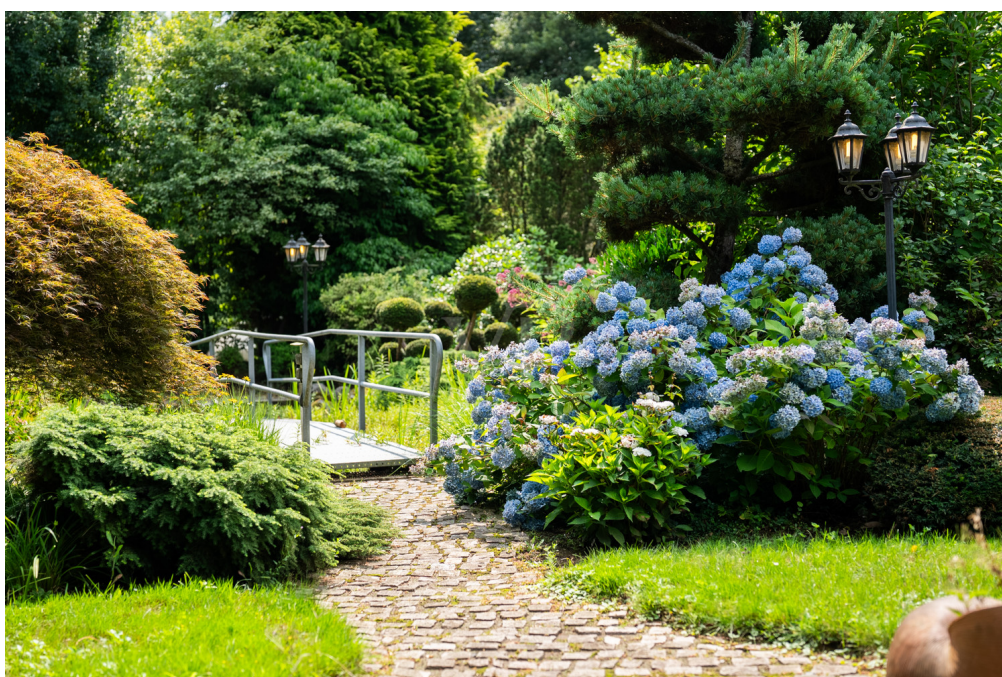
VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan





VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan

**VON POLL**  
IMMOBILIEN®



**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2024  
VERGLEICH DER  
ARBEITSGEBER  
IM JAHRE 2024

  
VP  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP ARBEITGEBER  
IM JAHRE 2024  
VERGLEICH DER  
ARBEITSGEBER  
IM JAHRE 2024

**Capital**  
**PRESTIGE**  
Top Makler-Kunden  
★★★★★  
PRESTIGE  
TOP MAKLER-KUNDEN  
IM JAHRE 2024  
VERGLEICH DER  
MAKLER-KUNDEN  
IM JAHRE 2024

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)

**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: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



### 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 azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Az első benyomás

Niederahrban, egy több mint 3000 m<sup>2</sup>-es, parkosított birtokon fekszik ez a lenyugözo családi ház, amely tágas teret és exkluzív lakhatási kényelmet kínál. Főbb jellemzők: - Gondosan megtervezett és nagyvonalú alaprajz - Három hálószoba, mindegyik saját fürdőszobával és erkéllyel - Gigantikus öltöző - Beépített széf az értéktárgyak számára - Elektromos ajtóval és közvetlen bejárattal rendelkező garázs - Nyitott teru nappali, étkező és konyha bőséges fénnel és tágas hangulattal - Szauna, wellness/fitness részleg az alagsorban. A tágas kert pihenésre és élvezetre csábít. A nagy napozóterazon kívül egy idilli kerti tó híddal és fedett, futótt kültéri medencével is rendelkezik. A gondozott és vonzó kertrendezés igazi jóléti oázissá teszi ezt a kültéri területet. Ezenkívül lehetőség van az ingatlan egy részének építési telekként való felhasználására is. (A cikk megjelenésekor még nem állt rendelkezésre energiatanúsítvány.)

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## Minden a helyszínról

Attraktiver Standort mit idealer Anbindung

Niederahr überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und ein lebendiges Vereinsleben, das den Ort besonders familienfreundlich macht.

Die Grundschule ist nur rund 350 Meter vom Anwesen entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Auch der örtliche Kindergarten liegt mit ca. 500 Metern in unmittelbarer Nähe. Sport- und Freizeitanlagen befinden sich direkt im Umfeld, ebenso zahlreiche Spazierwege und weitläufige Auslaufmöglichkeiten – ideal für aktive Familien und Hundebesitzer.

Weiterführende Schulen, wie das renommierte Mons-Tabor-Gymnasium, sind in der nahegelegenen Kreisstadt Montabaur angesiedelt – nur etwa 8 km entfernt. Auf dem Weg dorthin erreicht man nach rund 6 km die Autobahnauffahrt zur A3 (Köln–Frankfurt) sowie kurz darauf den ICE-Bahnhof Montabaur.

Von hier aus gelangt man dank schneller Direktverbindungen der Deutschen Bahn in nur ca. 30 Minuten zu den Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sowie zum Kölner Hauptbahnhof – eine perfekte Anbindung für Pendler und Vielreisende.

VP azonosító: 25211008 - 56414 Niederahr

## 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)