

Nickenich

Großzügiges Zweifamilienhaus mit fantastischem Weitblick

VP azonosító: 25014133



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 593 m²

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Áttekintés

VP azonosító	25014133	Vételár	475.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 220 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1992	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	93.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	06.11.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
WIRTSCHAFTSZEITUNG
2024
BESTE IMMOBILIENMÄKLER
IN KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIENMÄKLER
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
ANLEGERZEITUNG
BESTE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
IMMOBILIENMÄKLER
VON POLL IMMOBILIEN

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 präsentiert sich auf einem ca. 593 m² großen Grundstück in angenehmer Höhenlage von Nickenich. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und punktet besonders durch ihre klare Grundrissgestaltung und die hellen Räume mit Ausblick in die Eifel.

Dank des durchdachten Zuschnitts der Immobilie ist eine dritte Wohneinheit realisierbar, was das Haus sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für die Vermietung interessant macht. Die Option, den Grundriss flexibel anzupassen, eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Familien, Paare oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights:

- große Fensterelemente
- Weitblick aus vielen Räumen
- mehrere Balkone
- Kachelofen

Die Immobilie liegt in einer ruhigeren Wohngegend mit guter Erreichbarkeit der Dinge des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umkreis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

Minden a helyszínról

Nickenich, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zum Laacher See (drei Kilometer Luftlinie von der Ortsmitte) Es liegt nur ca. sieben Kilometer von Andernach entfernt. In ca. 20 Minuten Autofahrt erreichen Sie Koblenz und über die BAB 61 und BAB 48 haben Sie eine gute allgemeine Verkehrsanbindung. Nickenich ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.

VP azonosító: 25014133 - 56645 Nickenich

További információ / adatok

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: 25014133 - 56645 Nickenich

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