

Kadenbach

# Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit Weitblick, parkähnlichem Grundstück und Bauplatz

VP azonosító: 26014073



VÉTELÁR: 438.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.475 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

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

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 26014073                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 232 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 10                                      |
| Hálósobák             | 6                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1982                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 438.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Kandalló, Erkély                                                                   |

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

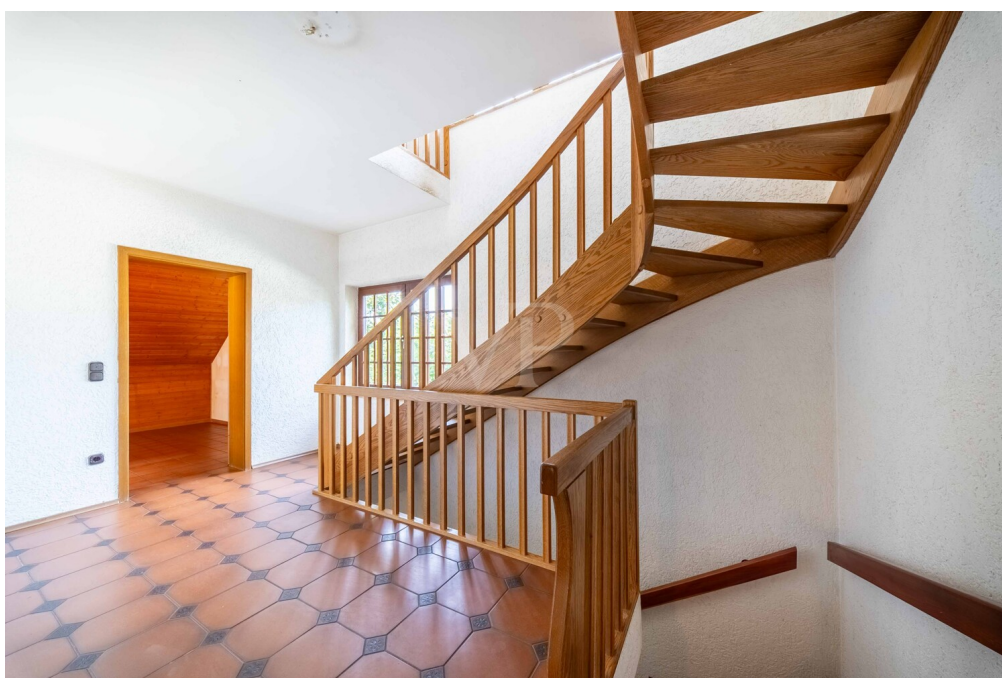
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.05.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 107.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2007                |

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az ingatlan



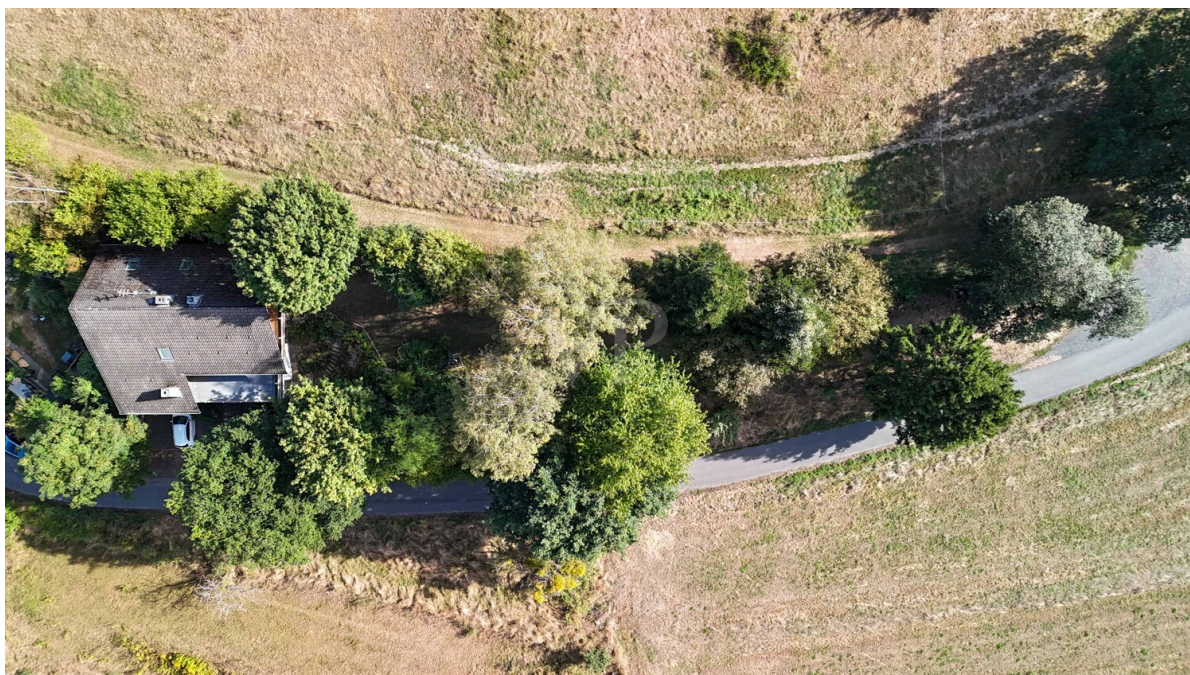
**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach

## Az ingatlan



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2024  
TOP 1000 UNTERNEHMEN  
IM VERBUNDENEN  
NETZWERK

**VP**  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 1000 UNTERNEHMEN  
IM VERBUNDENEN  
NETZWERK

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler-Koblenz  
2023  
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)

VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - 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

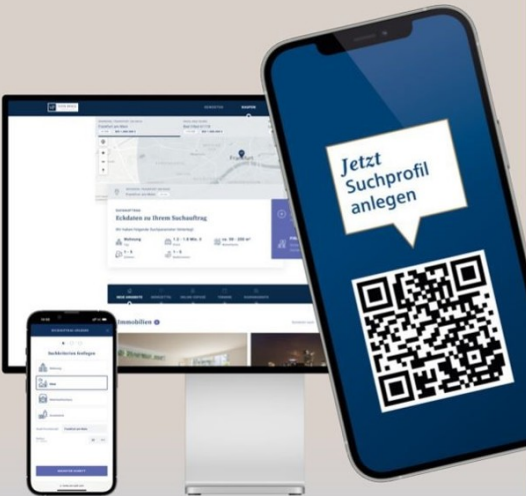


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

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

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Az also benyomás

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus bietet auf ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei durchdacht gestaltete Etagen, ein perfektes Zuhause und eignet sich durch sein flexibel nutzbares Raumkonzept ideal als Mehrgenerationenhaus. Eingebettet in ein knapp 1.500 m<sup>2</sup> großes, parkähnliches Grundstück, verbindet dieses Anwesen maximale Nutzung mit einem einzigartigen Wohngefühl.

### Die Raumaufteilung im Überblick

#### Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bietet die Option einer eigenständigen Wohneinheit. Neben zwei Schlafzimmern, einem praktischen Vorratsraum und einer Küche mit direktem Zugang ins Grüne erwartet Sie hier ein absolutes Highlight: ein großzügig gestalteter Bad-, Wellness- und Fitnessbereich

#### Obergeschoss:

Der überaus großzügige Wohn- und Essbereich bildet zusammen mit dem gemütlichen Kaminzimmer das Zentrum des täglichen Lebens. Die angrenzende Küche bietet ebenfalls einen direkten Ausgang in den Garten. Ein absolutes Ausnahmefeature ist die riesige, moderne Terrasse: Genießen Sie hier den fantastischen Weitblick. Ein Duschbad sowie ein weiteres Schlaf- oder Gästezimmer runden diese Etage ab.

#### Dachgeschoss:

Im obersten Geschoss befinden sich vier lichtdurchflutete Schlafzimmer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Kinder, Arbeitsbereich oder Gäste bieten. Eines der Zimmer punktet mit einem eigenen Balkon. Ein großes Familienbad sowie maßgefertigte Einbauten im Flurbereich sorgen für maximalen Komfort und reichlich Stauraum.

Die Immobilie besticht durch ihre herrlich ruhige Feldrandlage, die Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert. Der liebevoll angelegte, wunderschöne Garten bezaubert mit einem idyllischen Teich sowie einer gemütlichen Feuerstelle für laue Sommerabende. Zwei Garagen mit modernen, elektrischen Toren runden dieses einmalige Immobilienangebot perfekt ab.

Insgesamt befindet sich dieses Zuhause in einem auffrischungsbedürftigen Zustand.

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## Minden a helyszínról

Die Verkehrsanbindung von Kadenbach macht den Ort zu einem günstig gelegenen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeitzwecke.

Kadenbach ist über die Landesstraße L318 mit der umliegenden Region verbunden. Die nächstgelegenen Städte Montabaur (mit Anschluss an die ICE Schnellbahntrasse Köln-Frankfurt), Höhr-Grenzhausen und Koblenz erreichen Sie in jeweils ca. 15 Minuten. Die nächstgrößere Stadt Bad Ems erreichen Sie in ca. 10 Minuten.

Der Nachbarort Neuhäusel verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Grundschule, Kindergarten und alle erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs. Zudem ist für die medizinische Versorgung in Neuhäusel gut gesorgt.

**VP azonosító: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## **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 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: 26014073 - 56337 Kadenbach**

## 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)**