

**Kobern-Gondorf**

# Spaziosa casa con vista panoramica sulla Mosella e sul Niederburg

**Codice oggetto: 24014067**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 959 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 24014067                          |
| Superficie netta    | ca. 240 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 10                                |
| Camere da letto     | 6                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1972                              |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 390.000 EUR                                                                                        |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                  |
| Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises (Bauwerks/Zubehör) + Erbpachtzins auf Restvertragsdauer |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                          |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio                                                                                  |

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettro                | Consumo energetico                                    | 186.92 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.06.2034             | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico              | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                             |

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## La proprietà



**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](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS TOP**  
NATIONALER AWARD  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**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)

Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Una prima impressione

Questa grande casa indipendente sorge maestosamente su un terreno soleggiato, catturando immediatamente l'attenzione con la sua imponente presenza. Un'ampia terrazza invita a soffermarsi e offre una vista panoramica mozzafiato sulla Mosella e sul maestoso Castello di Niederburg. La casa vanta una planimetria aperta e moderna che crea un ambiente abitativo spazioso e invitante. La disposizione ben studiata consente un utilizzo flessibile, inclusa la possibilità di dividere la proprietà in due unità abitative separate. Ampi parcheggi e due garage sono disponibili di fronte alla casa, completando perfettamente il comfort e la praticità di questa casa da sogno. Per migliorare ulteriormente il comfort abitativo e la sostenibilità, la casa dovrebbe essere ristrutturata per migliorarne l'efficienza energetica.

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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