

Langenfeld

Accogliente casa indipendente con ampio giardino

Codice oggetto: 25014050



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014050
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	277.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISVEREIN
2024
FÜR DEN VERKEHR
IM KOBLENZ-RAUM

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP **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!

VP
www.vp-finance.de

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà

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 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

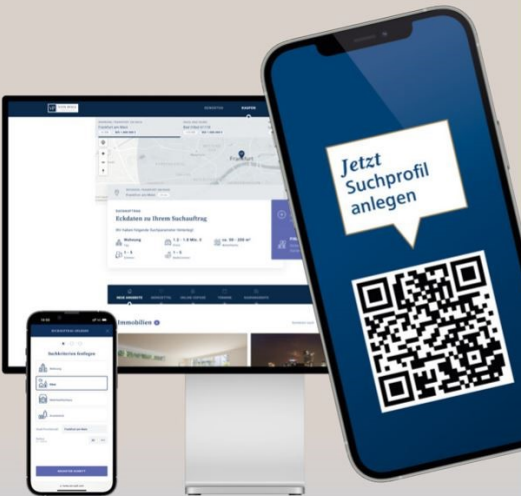


www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

Una prima impressione

Questa casa indipendente ristrutturata, costruita nel 1968, offre circa 110 m² di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1000 m², rendendola una proprietà ideale per acquirenti esigenti. Originariamente costruita per ospitare comodamente una famiglia, la casa è stata ampiamente ristrutturata nel 2023 e ora si trova in ottime condizioni. La proprietà dispone di un totale di quattro stanze, tra cui due spaziose camere da letto che offrono ampio spazio per il relax e la privacy. Il bagno vanta un design moderno con materiali di alta qualità e un'atmosfera piacevole. Il cuore della casa è l'ampio soggiorno con un camino che offre un calore accogliente durante i mesi più freddi. Ampie finestre inondano la stanza di luce naturale e offrono accesso diretto al giardino. La cucina attrezzata è un altro punto forte, che non lascia nulla a desiderare. Dotata di elettrodomestici moderni, soddisfa elevati standard sia di funzionalità che di design. La casa dispone inoltre di riscaldamento a pavimento, che non solo offre un maggiore comfort in inverno, ma integra efficacemente l'impianto di riscaldamento centralizzato. La modernizzazione, completata nel 2023, ha incluso un completo ammodernamento dell'impianto elettrico, nonché degli impianti idrico e fognario. Sono state installate anche nuove finestre, garantendo sia l'efficienza energetica che l'isolamento acustico. Il soffitto della mansarda è stato isolato per ottenere un ulteriore risparmio energetico. All'esterno, la proprietà vanta un ampio giardino con diversi alberi da frutto che garantiscono un raccolto abbondante. Un prato separato offre versatili possibilità di utilizzo. Inoltre, la proprietà dispone di una casetta da giardino in mattoni, attualmente utilizzata per la legna da ardere, e di un garage con una stanza separata e una soffitta, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Sono disponibili ampi parcheggi e la posizione tranquilla in un quartiere adatto alle famiglie permette ai futuri residenti di godere dei benefici della natura proprio a due passi da casa. Questa proprietà combina il comfort abitativo contemporaneo con il fascino tradizionale e offre un'eccellente opportunità per chi cerca una casa ristrutturata di alta qualità. Grazie ai lavori di ammodernamento completati, la casa è pronta per essere abitata immediatamente, offrendo allo stesso tempo spazio per idee di design personalizzate. Grazie alle sue finiture e alla sua costruzione di alta qualità, questa proprietà è ideale per coppie e piccole famiglie che apprezzano una casa con ampi spazi sia interni che esterni. Si consiglia vivamente di visitarla per scoprire con calma le numerose possibilità e il carattere unico di questa casa indipendente. La casa si trova nella seconda fila di edifici, con solo boschi e prati alle spalle. Nota bene: l'attestato di prestazione energetica è stato rilasciato prima della ristrutturazione e non riflette gli standard attuali.

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

Dettagli dei servizi

Einbauküche

Kamin

Fußbodenheizung

Modernisierung 2023:

Dachgeschoss gedämmt

neue Fenster

neue Elektrik

Wasser

Abwasser

gemauertes Gartenhaus (jetzt Holzlagerung)

Garage mit separatem Raum und Dachboden

großer Garten mit Obstbäumen

separate Wiese

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

Tutto sulla posizione

Langenfeld ist eine ruhige, idyllisch gelegene Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen in einer entspannten Umgebung. Ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur legen. In der Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Kempenich 6 min

Mayen 15 min

Koblenz 30 min

Langenfeld profitiert auch durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A48, die über Kempenich gut zu erreichen ist. So sind Berufspendler in kurzer Zeit in Koblenz, Bonn oder Köln.

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 277.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com