Langenfeld

Accogliente casa indipendente con ampio giardino

Codice oggetto: 25014050

PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 110 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.000 m^2

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
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	277.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
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

Codice oggetto: 25014050 - 56729 Langenfeld

La proprietà

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 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.

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