

Andernach

# Rara opportunità: appartamento duplex in posizione privilegiata

*Codice oggetto: 25014035*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

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

**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## A colpo d'occhio

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Codice oggetto    | 25014035               |
| Superficie netta  | ca. 204 m <sup>2</sup> |
| Vani              | 4                      |
| Camere da letto   | 2                      |
| Bagni             | 3                      |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.050.000 EUR                                                             |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

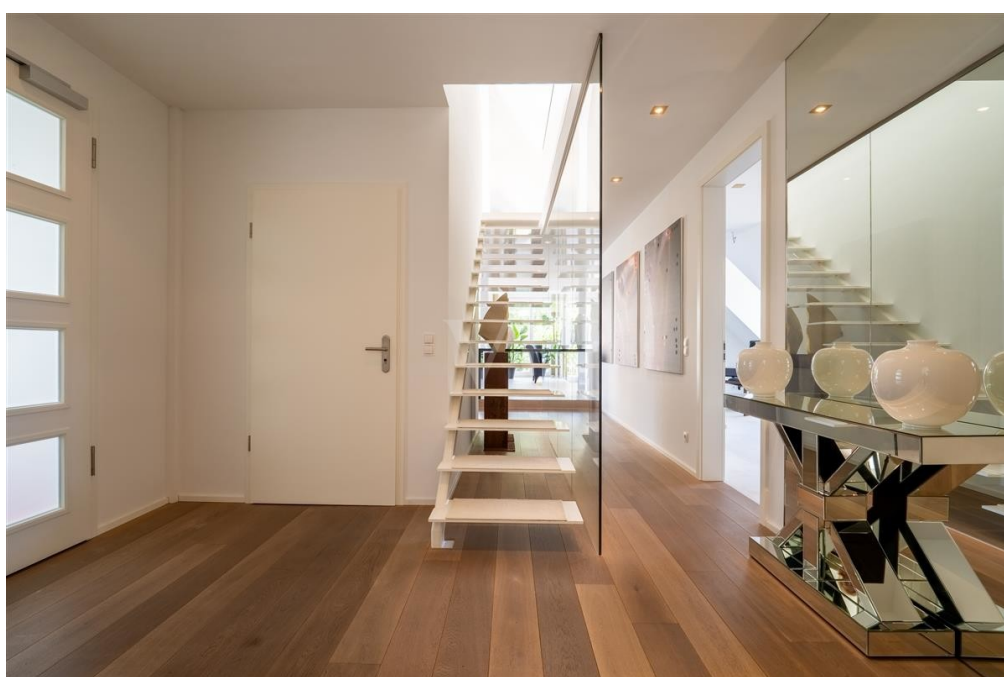
**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 88.40 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.12.2027           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach

## La proprietà





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)



Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach

## La proprietà

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!

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach

# La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCERTIFIKATION**
  - 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 FINANZIERUNGSSZUSATZ**
  - 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)

**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex si trova in un complesso residenziale completamente protetto composto da due edifici moderni e una villa storica, vicino al fiume Reno. Un cancello elettronico consente l'accesso al parcheggio sotterraneo e all'imponente vialetto circolare con garage privati. Tutti gli edifici dispongono inoltre di ingressi separati. La villa, meticolosamente ristrutturata, è accessibile senza barriere architettoniche e un ascensore consente l'accesso diretto all'appartamento ai piani superiori. Con circa 204 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, generosa e luminosa, distribuita su due livelli, l'appartamento vanta numerosi punti di forza. La zona giorno è piacevolmente collegata a un ampio balcone con vista sulla torre rotonda di Andernach, grazie alle finestre a tutta altezza. Una scala trasparente conduce alla zona giorno superiore open space con la sua eccezionale architettura. I punti di forza includono: - pavimenti di alta qualità - armadi su misura - spaziosa cucina attrezzata a pianta aperta - bagni moderni - WC per gli ospiti - zona duplex open space - ampio balcone - 2 garage privati annessi all'edificio - terreno sicuro. Questa posizione eccezionale vicino al Reno offre uno stile di vita molto confortevole con eccellenti infrastrutture facilmente raggiungibili a piedi.

**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## **Tutto sulla posizione**

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

### **Verkehrsanbindung:**

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

**Codice oggetto: 25014035 - 56626 Andernach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25014035 - 56626 Andernach**

## 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)**