

Niederahr

Tenuta di famiglia con ampi giardini e piscina vicino alla stazione ferroviaria ICE

Codice oggetto: 25211008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.170 m²

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

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

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25211008
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

Dati energetici

Fonte di
alimentazione

Combustibile liquido

Classe Energetica

Al momento della
creazione del
documento la
certificazione
energetica non era
ancora disponibile.

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



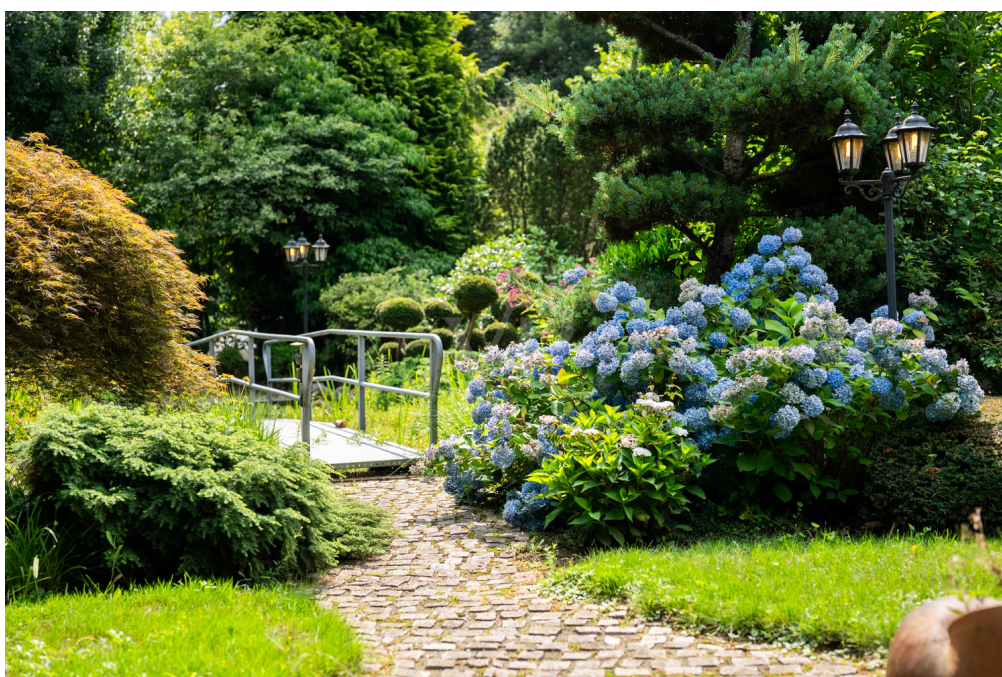
Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

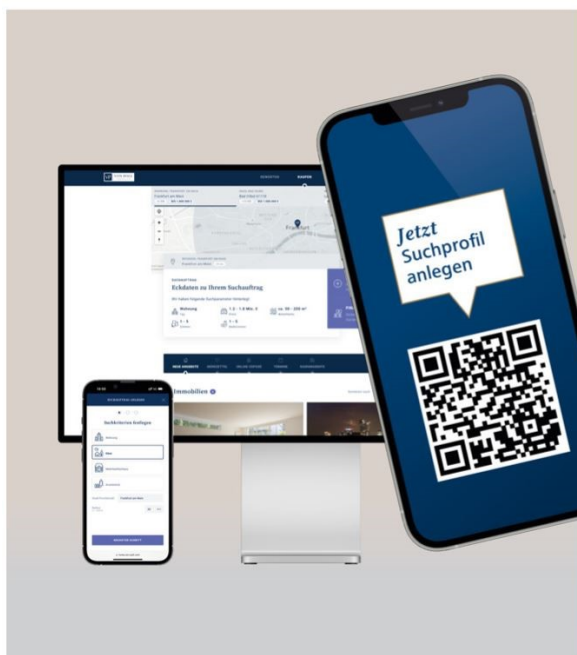
FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2024

VP
IMMOBILIEN
★★★★★

Capital
PRESTIGE
Top Makler-Kunden
★★★★★
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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen



Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

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 KUNDENTEN 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

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

Una prima impressione

Immersa in un parco di oltre 3.000 m² a Niederahr, questa imponente proprietà familiare offre ampi spazi e un comfort abitativo esclusivo. Le caratteristiche principali includono: - Planimetria generosa e progettata con cura - Tre camere da letto, ciascuna con bagno e balcone privati - Ampio spogliatoio - Cassaforte a muro per oggetti di valore - Garage con porta elettrica e accesso diretto alla casa - Zona giorno, sala da pranzo e cucina open space con molta luce e una sensazione di spazio - Sauna e area benessere/fitness al piano interrato. L'ampio giardino invita al relax e al divertimento. Oltre a un'ampia terrazza solarium, dispone di un idilliaco laghetto con ponte e di una piscina esterna coperta e riscaldata. Il paesaggio curato e attraente rende quest'area esterna una vera oasi di benessere. Inoltre, c'è la possibilità di utilizzare parte della proprietà come terreno edificabile. (Al momento della pubblicazione, l'attestato di prestazione energetica non era ancora disponibile.)

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

Tutto sulla posizione

Attraktiver Standort mit idealer Anbindung

Niederahr überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und ein lebendiges Vereinsleben, das den Ort besonders familienfreundlich macht.

Die Grundschule ist nur rund 350 Meter vom Anwesen entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Auch der örtliche Kindergarten liegt mit ca. 500 Metern in unmittelbarer Nähe. Sport- und Freizeitanlagen befinden sich direkt im Umfeld, ebenso zahlreiche Spazierwege und weitläufige Auslaufmöglichkeiten – ideal für aktive Familien und Hundebesitzer.

Weiterführende Schulen, wie das renommierte Mons-Tabor-Gymnasium, sind in der nahegelegenen Kreisstadt Montabaur angesiedelt – nur etwa 8 km entfernt. Auf dem Weg dorthin erreicht man nach rund 6 km die Autobahnauffahrt zur A3 (Köln–Frankfurt) sowie kurz darauf den ICE-Bahnhof Montabaur.

Von hier aus gelangt man dank schneller Direktverbindungen der Deutschen Bahn in nur ca. 30 Minuten zu den Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sowie zum Kölner Hauptbahnhof – eine perfekte Anbindung für Pendler und Vielreisende.

Codice oggetto: 25211008 - 56414 Niederahr

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