

Niederahr

# Großzügige Maisonette-Wohnung für die ganze Familie

*Codice oggetto: 26014007*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7**

**Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr**

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

**Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26014007</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1993</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>1.500 EUR</b>
<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>500 EUR</b>
<b>Appartamento</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>121.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.03.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## 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

**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)

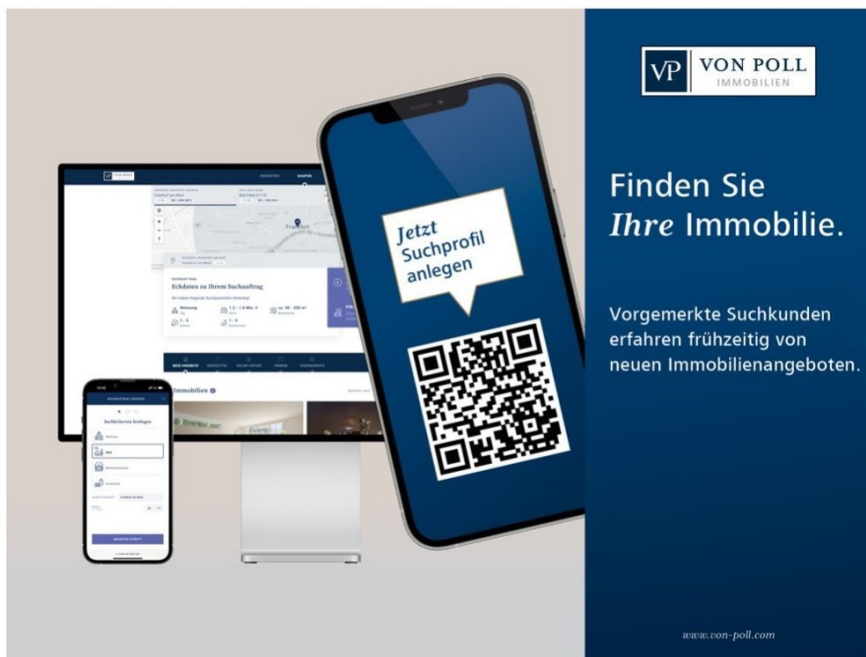
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
ANWERTER  
2024

**VP**  
Beste Immobilien  
2022  
★★★★★

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
von Poll Immobilien

Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr

## La proprietà



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: 26014007 - 56414 Niederahr

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Planimetrie, Maßstab 1:100

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Planimetrie, Maßstab 1:100

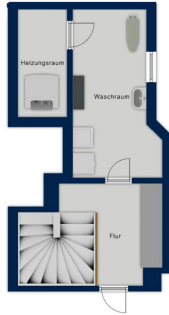


Immagine non visibile

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26014007 - 56414 Niederahr**

## **Una prima impressione**

Zur Vermietung steht die ca. 220 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Hauptwohnung eines Einfamilienhauses.

Sie bietet außergewöhnlich viel Raum für Familien oder Mehrgenerationen-Wohnen.

Der offene Wohn- und Essbereich schafft ein luftiges Raumgefühl und bildet das Herzstück des Hauses. Mehrere Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzung als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

**Besonderheiten:**

- offener Wohnbereich
- Galerie
- 6 Schlafzimmer
- Einbauküche
- Bad und Gäste-WC
- 2 Terrassen
- Stauraum in Abstellräumen und Keller

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sind inklusive und runden das Angebot ab.

**Codice oggetto: 26014007 - 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 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: 26014007 - 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](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)**