

**Braubach**

# Neubau-Wohnung mit unverbautem Blick auf den Rhein

*Número da propriedade: 23014047*



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

**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 96,23 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach

## Numa vista geral

Número da propriedade	23014047	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 96,23 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	31.12.2024	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor ar-água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach

## O imóvel

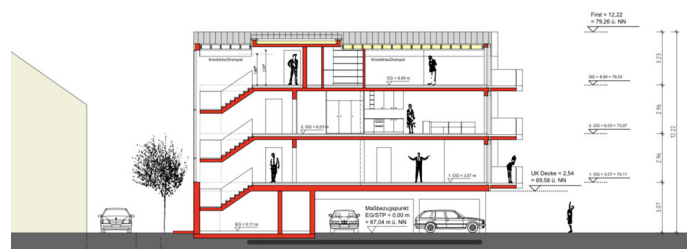


Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach

# O imóvel

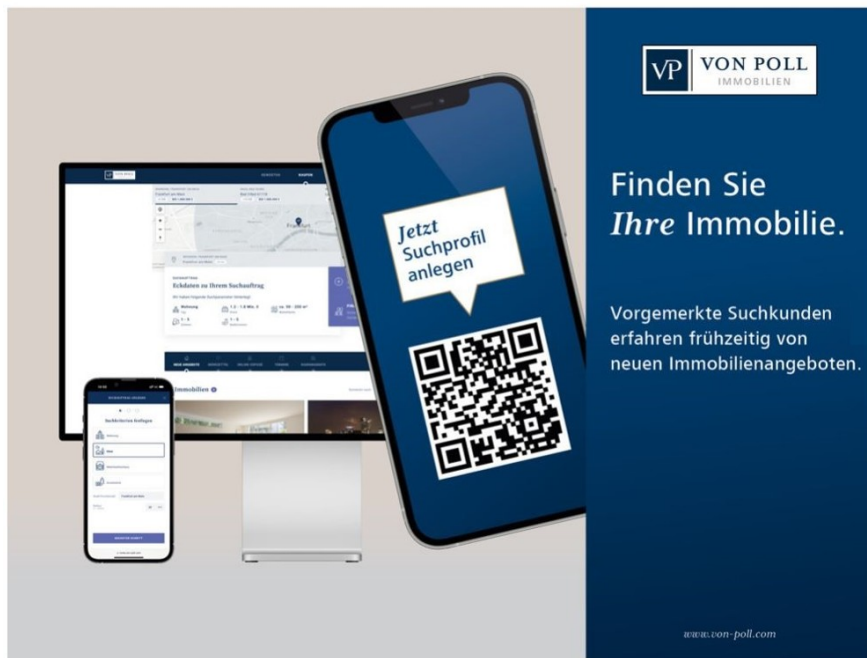


Schnitt 1-1 mit Flachdach im Bereich der Wohnungseingänge im DG



Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach

## O imóvel




**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN


Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

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

Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach

## O imóvel

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!

**FOCUS**  
**TOP**  
WALDORF & PARTNER  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG  
IM NORDRHEIN-  
LAND

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2023  
★★★★★  
Waldorf & Partner  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Empfehlung von  
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)

**Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach**

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Neubauwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gehobenen 8-Parteienhaus in Braubach.

Die optimale Grundrissgestaltung bietet auf ca. 96 m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche, sowie ein Gäste-WC.

- \* Baubeginn in Kürze
- \* rollstuhlgerechte/barrierefreie Wohnung im DG
- \* Fahrstuhl
- \* gehobene Innenausstattung
- \* Erstbezug nach Fertigstellung
- \* Balkon
- \* Dachterrasse
- \* bodentiefe Fenster und große Schiebetüren
- \* Abstellraum
- \* Stellplatz
- \* Wärmepumpe
- \* KfW 55e

Ein überdachter Stellplatz sowie die überzeugende Dachterrasse mit Blick auf den Rhein und ins Grüne runden dieses attraktive Angebot ab.

Fordern Sie auch Exposés und Grundrisse der weiteren, noch zur Verfügung stehenden Wohnungen an.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach**

## Detalhes do equipamento

Gerne lassen wir Ihnen auch Exposés zu anderen Wohneinheiten in verschiedenen Größen zukommen.

**Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach**

## Tudo sobre a localização

Braubach ist eine kleine Stadt, die am westlichen Ufer des Rheins, etwa 10 km südlich von Koblenz liegt.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Braubach, der von Regionalzügen angefahren wird. Von dort aus kann man mit dem Zug beispielsweise nach Koblenz oder Mainz gelangen. Außerdem verkehren Busse in der Region, die Braubach mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

In Braubach selbst ist die Lage eher ruhig und idyllisch. Die Stadt liegt am Fuße der markanten Marksburg, einer mittelalterlichen Burg, die hoch über dem Rheintal thront. Die historische Altstadt von Braubach mit ihren engen Gassen und Fachwerkhäusern lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls sehenswert ist das Rheinufer mit seinem malerischen Panorama.

Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls direkt in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und Ärzte vor Ort stehen Ihnen zur Verfügung.

**Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 23014047 - 56338 Braubach**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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