

Plaidt

# Wohnen mit Mehrwert – großzügiges Einfamilienhaus und optionale Kapitalanlage

*Número da propriedade: 26014056*



**PREÇO DE COMPRA: 328.000 EUR • ÁREA: ca. 193,22 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 778 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt**

- 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: 26014056 - 56637 Plaidt**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26014056
Área	ca. 193,22 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1985
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	328.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>05.07.2036</b>	Procura final de energia	<b>142.82 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>E</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1985</b>

Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



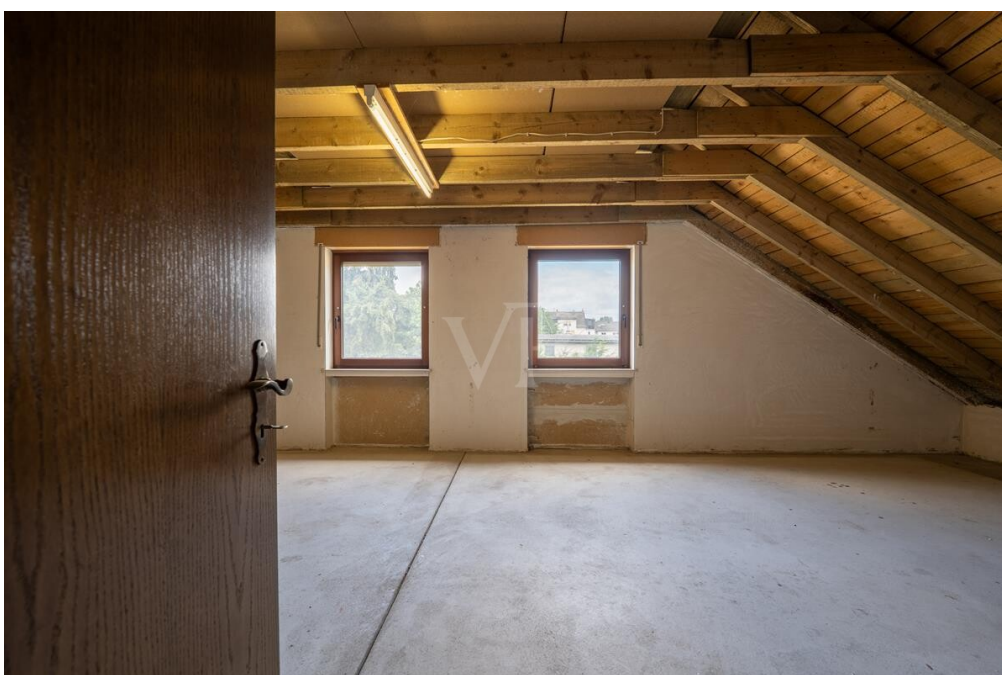
Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## O imóvel



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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
AGENTSCHAFT  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Sternen  
Teil 2023  
im Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Forschung für  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt

## 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!



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



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: 26014056 - 56637 Plaidt**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Plaidt bietet mit rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen außergewöhnlich viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die großzügiges Wohnen bevorzugen.

Das Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch den großzügigen Grundriss und die zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, um es ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten und auf den heutigen Wohnstandard anzupassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, eine separate Küche, ein Arbeitszimmer, das sich auch hervorragend als Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer eignet, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste WC. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ein Balkon ergänzt diese Wohnebene und bietet einen schönen Platz zum Verweilen.

Der vollunterkellerte Bereich umfasst rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

### **ATTRAKTIVE ERGÄNZUNG: Vermietetes Zweithaus als Kapitalanlage**

Eine attraktive Ergänzung stellt der Erwerb des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Wohnhauses dar.

Die Immobilie ist seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und erzielt aktuell 600 € Kaltmiete pro Monat. Mit einem Kaufpreis von lediglich 72.000 € entspricht dies einem attraktiven Mietfaktor von rund 10, und bietet sich gerade für Käufer des Haupthauses als eine seltene Gelegenheit an.

Die laufenden Mieteinnahmen können einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung leisten und schaffen gleichzeitig eine zusätzliche Einnahmequelle. So lässt sich der Traum vom Eigenheim mit einer langfristig attraktiven Kapitalanlage verbinden.

**Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **Detalhes do equipamento**

### **Highlights**

- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- zweite Wohneinheit im Obergeschoss möglich
- 2 Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- überdachte Terrasse sowie ein Balkon
- voll unterkellert
- ruhige Wohnlage
- modernisierungsbedürftig, was Freiraum zur individuellen Gestaltung ermöglicht
- attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage durch das optional erwerbbar, vermietete Vorderhaus

**Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Plaidt, einer beliebten Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel. Dank der guten Verkehrsanbindung an die A61 und A48 sowie den Bahnhof in Plaidt sind die Städte Koblenz, Andernach, Mayen und Neuwied schnell zu erreichen – ideal für Berufspendler.**

**Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Vulkanlandschaft der Osteifel bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.**

**Eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung verbinden möchten.**

**Número da propriedade: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **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: 26014056 - 56637 Plaidt**

## **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)**