

**Bendorf**

# Moderne 3-Zimmerwohnung mit Garage in Sayn

*Número da propriedade: 26014055*



**PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf**

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

Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26014055   | Preço de compra             | 189.000 EUR   |
| Área                   | ca. 83 m <sup>2</sup>                                | Apartamento                 | Piso  |
| Piso                   | 1  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 3  | Modernização / Reciclagem   | 2024  |
| Quartos                | 2  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 1  | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |
| Ano de construção      | 1976   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |   |

Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## Dados energéticos

|                                   |                                   |  |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 126.90 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 11.10.2018                        | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2024                              |

Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



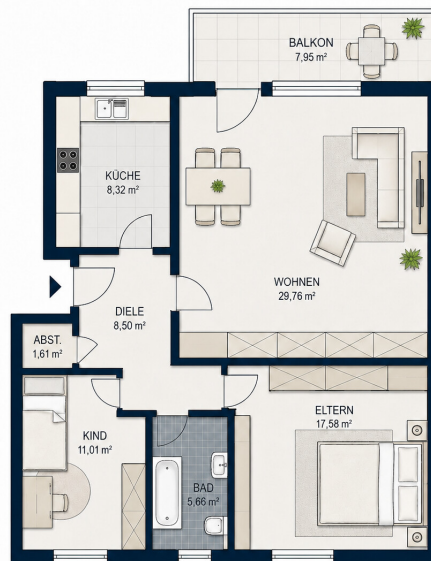
Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2024

VP  
IMMOBILIEN  
★★★★★

**Capital**  
★★★★★  
Top Maklerkollektive  
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)

Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 **IHRE PERSONLICHE 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 KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 **FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - 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)

**Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte und im Jahr 2024 teilmodernisierte 3-Zimmerwohnung überzeugt mit einem modernen Wohnambiente, einer durchdachten Raumaufteilung und attraktiven Zusatzflächen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine sofort bezugsfertige Immobilie in einem gepflegten 6-Parteienhaus im beliebten Bendorfer Stadtteil Sayn.

**Besonderheiten auf einen Blick:**

- Modernes und gepflegtes Gesamtbild
- Sofort bezugsfrei
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Wohn- und Schlafräume mit Vinylboden ausgestattet
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Moderne Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist
- Erneuerung der Gas-Etagenheizung im Jahr 2024
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Absolutes Highlight: Ein weiterer, ca. 10 m<sup>2</sup> großer Raum im Dachgeschoss, der zum Sondereigentum gehört und sich nach einer leichten Renovierung hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Zusätzlich steht ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung.
- Großer eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet dank ihrer gefragten Lage in Bendorf-Sayn ein ideales Zuhause oder eine wertstabile Kapitalanlage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich derzeit auf ca. 31.000 € und bietet somit eine solide finanzielle Grundlage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Wohnung war zuletzt zu einer Kaltmiete von 10,00 €/m<sup>2</sup> vermietet. Für den Garagenstellplatz wurden zusätzlich 50,00 € monatlich erzielt.

**Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf**

## **Tudo sobre a localização**

**Bendorf verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht werden. Zudem ist die medizinische Versorgung in Bendorf vorhanden.**

**Die Verkehrsanbindung von Bendorf macht die Stadt zu einem günstigen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeit Zwecke. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die A48 oder die A3, über welche Sie die nächst größeren Städte wie Frankfurt und Köln erreichen.**

**In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Stadt Koblenz, wo sich ein Bahnhof befindet. Weitere nächstliegende Städte erreichen Sie wie folgt:**

**Die Stadt Neuwied (mit Bahnhof) liegt ca. 10km entfernt.**

**Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 100m zu erreichen.**

**Höhr-Grenzhausen in ca. 10 min**

**Koblenz in ca. 15 min**

**Andernach in ca. 15 min Frankfurt in ca. 1 h Köln/Bonn in ca. 1 h 20 min**

**Número da propriedade: 26014055 - 56170 Bendorf**

## **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: 26014055 - 56170 Bendorf**

## **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)**