

**Andernach**

# Seltene Gelegenheit: Maisonette-Wohnung in bester Lage

**Objektnummer: 25014035**



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

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25014035               |
| Wohnfläche   | ca. 204 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 1.050.000 EUR                                                                         |
| Wohnungstyp              | Penthouse                                                                             |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | modernisiert                                                                          |
| Ausstattung              | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

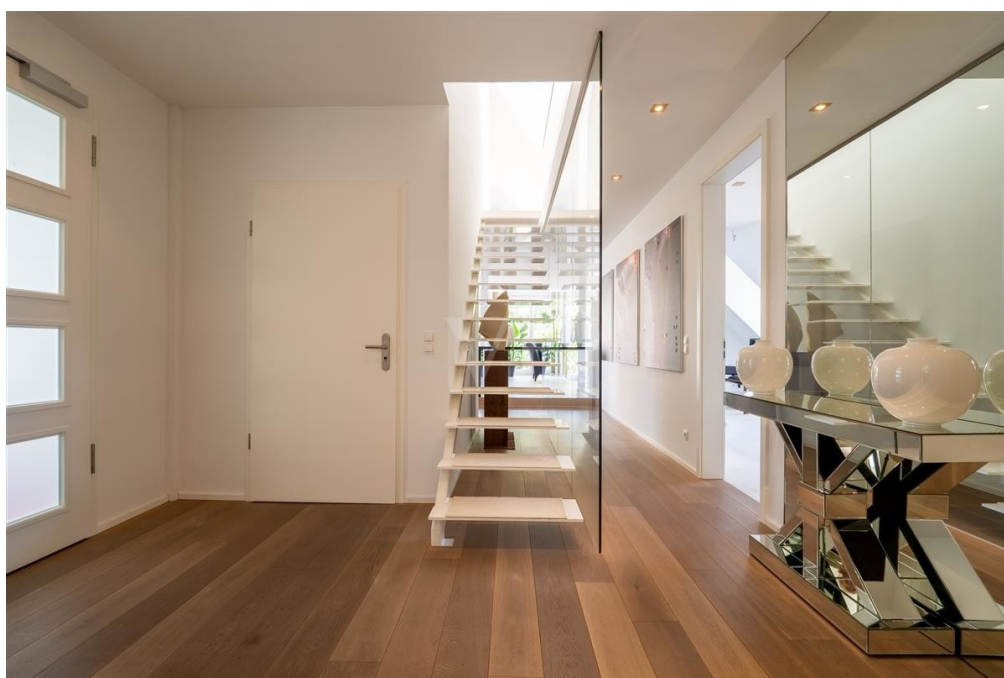
**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdgas leicht</b>   | Endenergieverbrauch         | <b>88.40 kWh/m²a</b>     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>13.12.2027</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>C</b>                 |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>2012</b>              |

Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



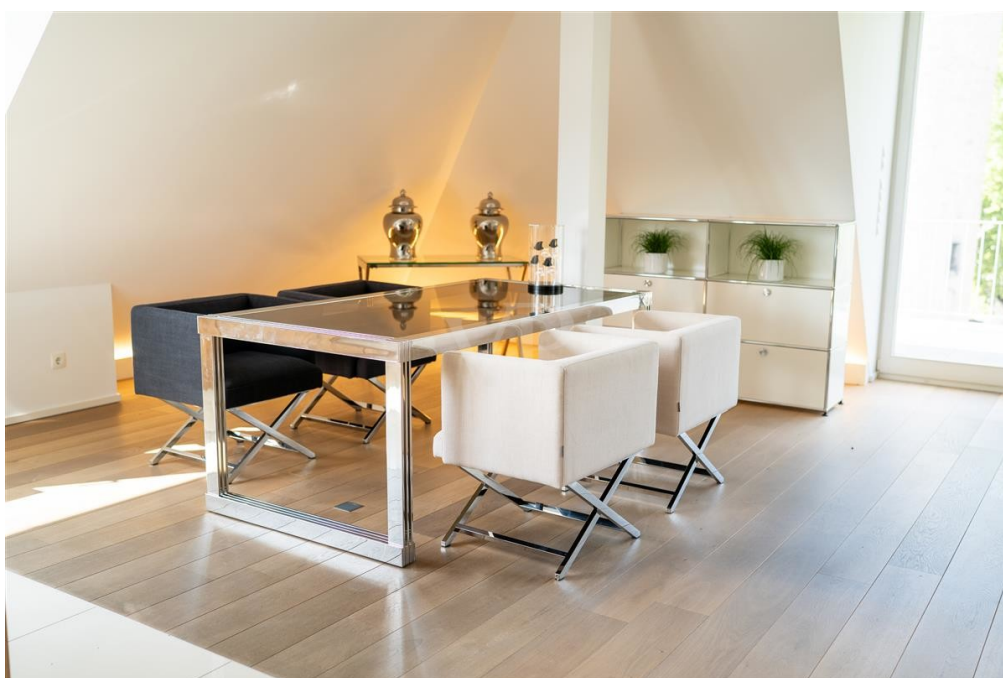
Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



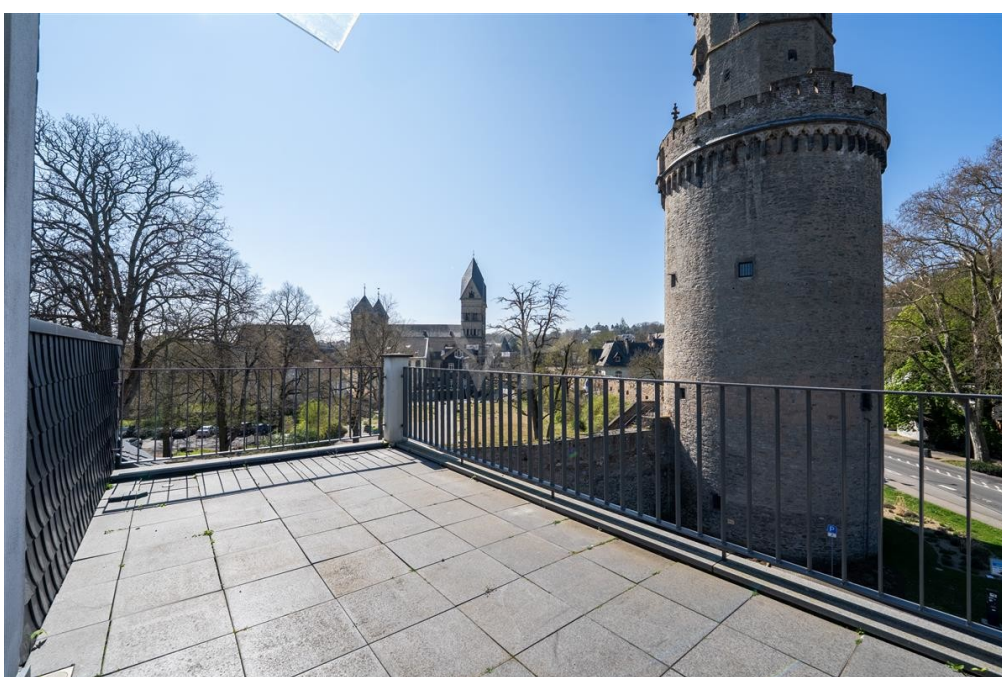
Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



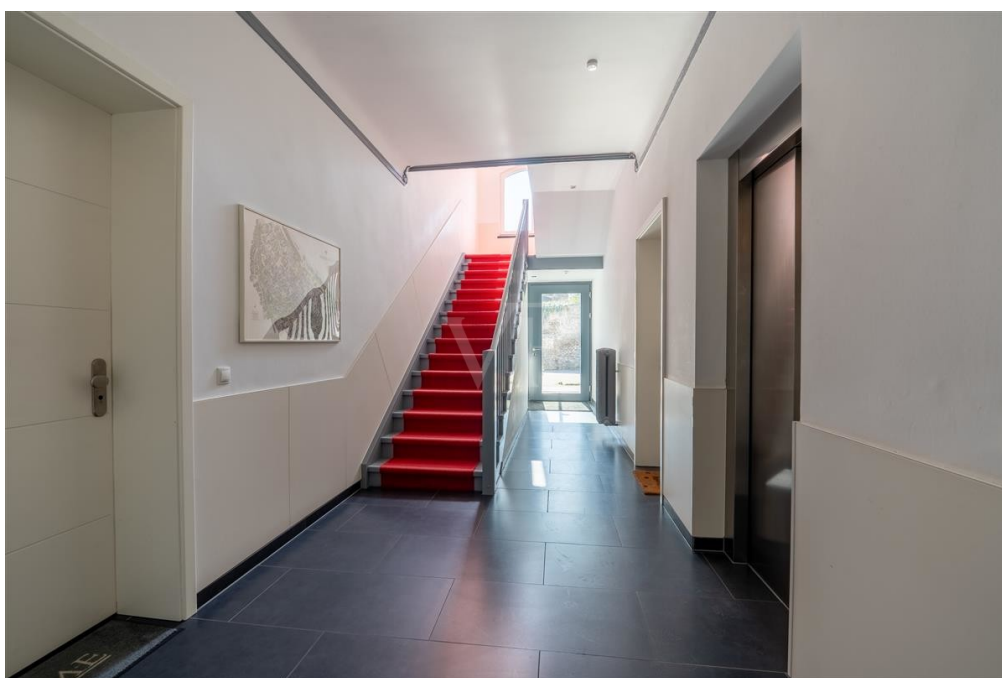
Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



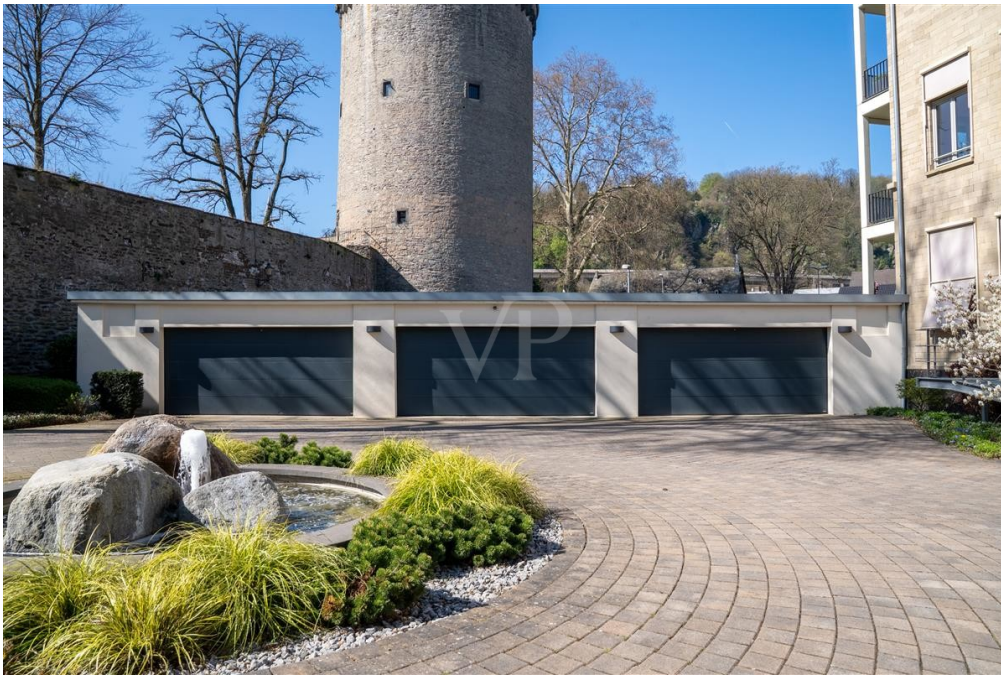
Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie

A group photo of the Von Poll Immobilien Koblenz team, consisting of 12 professionals in business attire, posing in a modern office setting with large windows.

**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**  
NATIONALER VERKEHR  
2024  
11.11.2023 - 11.11.2024  
IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
erhielt das Team  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
erhielt das Team  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie

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

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

## Ein erster Eindruck

Diese Maisonettewohnung befindet sich in einem rundum gesicherten Ensemble, bestehend aus zwei modernen Häusern und einer alten Villa, in Rheinnähe.

Über ein elektronisch gesteuertes Tor gelangt man zur Tiefgarage und dem repräsentativen Rondell mit privaten Garagen. Alle Häuser verfügen zusätzlich über separate Eingänge. Barrierefrei gelangt man in die aufwendig sanierte Villa und ebenso mit dem Aufzug direkt in die Wohnung in den oberen Geschossen.

Mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sehr großzügig und hell über zwei Ebenen verteilt ist, begeistert die Wohnung mit vielen Highlights.

Der Wohnbereich ist angenehm mit einem großen Balkon, mit Blick auf den runden Turm in Andernach, über bodentiefe Fensterelemente verbunden.

Eine transparent gestaltete Treppe führt zum offenen, oberen Wohnbereich mit außergewöhnlicher Architektur.

### Highlights:

- hochwertige Böden
- angepasste Einbauschränke
- offene, großzügige Einbauküche
- moderne Bäder
- Gäste WC
- offener Maisonettebereich
- großer Balkon
- 2 private Garagen am Haus
- gesichertes Areal

Diese außergewöhnliche Lage in Rheinnähe bietet Ihnen mit einer sehr guten fußläufig zu erreichenden Infrastruktur ein sehr komfortables Lebensgefühl.

**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

## **Alles zum Standort**

Andernach ist eine lebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

### **Verkehrsanbindung:**

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 25014035 - 56626 Andernach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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