

Plaidt

Wohnen mit Mehrwert – großzügiges Einfamilienhaus und optionale Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 26014056



PRIX D'ACHAT: 328.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193,22 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 778 m²

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26014056
Surface habitable	ca. 193,22 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1985
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	328.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	142.82 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

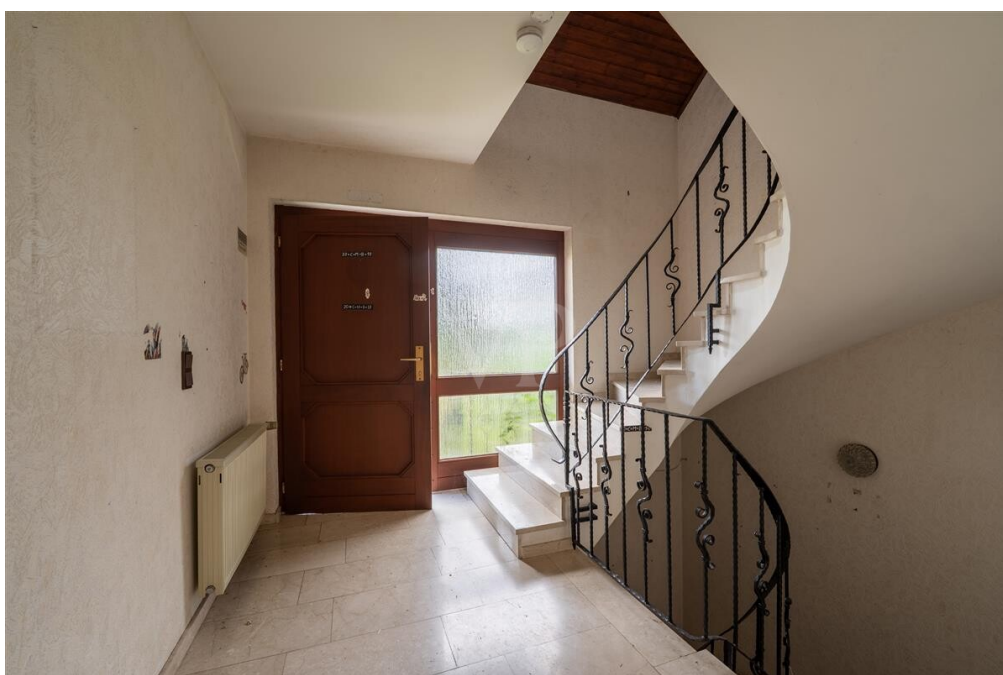
CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



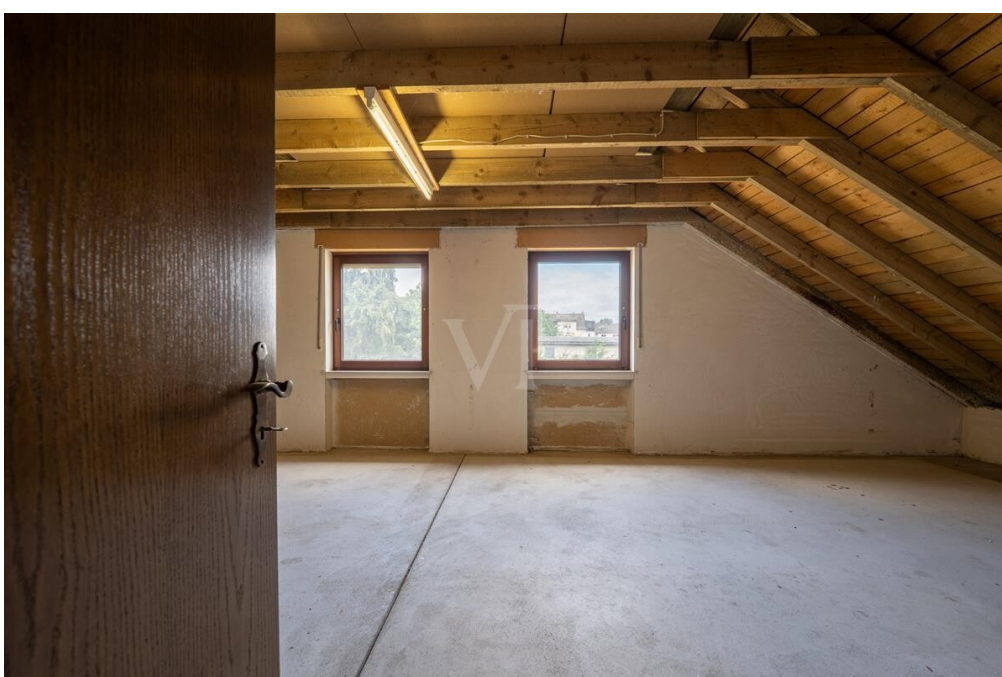
CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

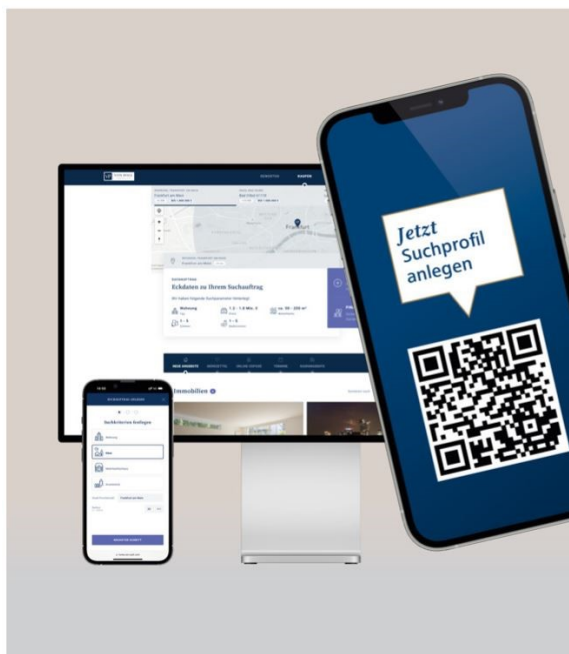
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS TOP
NATIONALER AWARD
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REAL ESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

La propriété

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



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

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Plaidt bietet mit rund 200 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

Détails des commodités

Highlights

- ca. 200 m² 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 erwerbbares, vermietete Vorderhaus

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26014056 - 56637 Plaidt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com