

Andernach

## Ritka lehetőség: Maisonette lakás kiváló helyen

VP azonosító: 25014035



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

VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 25014035               |
| Hasznos lakótér          | ca. 204 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 4                      |
| Hálósobák                | 2                      |
| Fürdőszobák              | 3                      |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.050.000 EUR                                                                         |
| Lakás                | Penthouse                                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerűsített                                                                        |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített<br>konyha, Erkély                                                |

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés     |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.12.2027     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 88.40 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                |

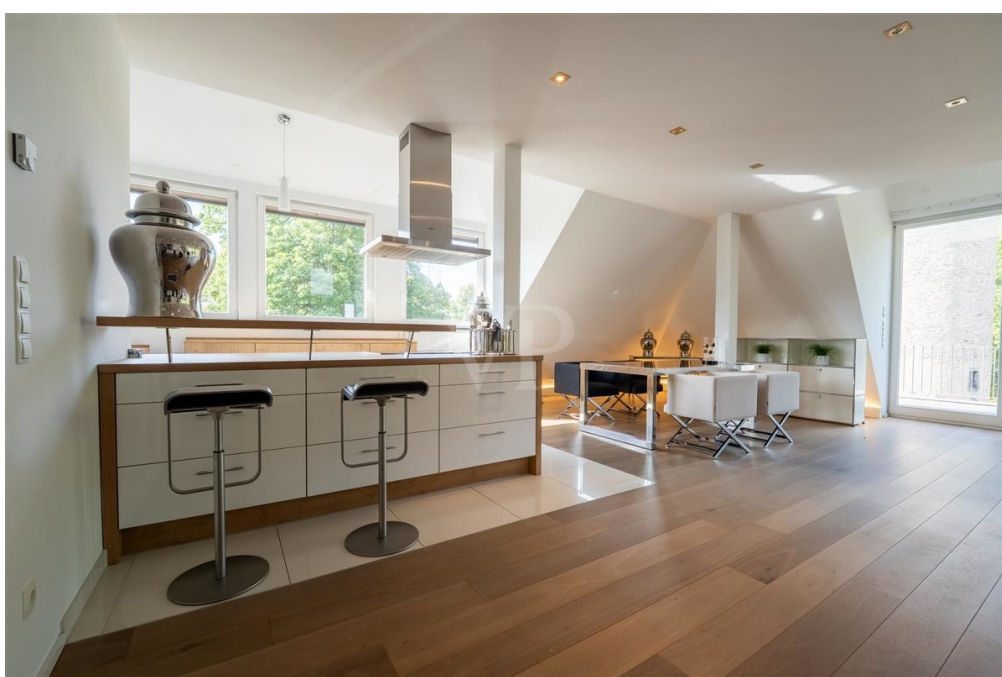
**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## **Az ingatlan**



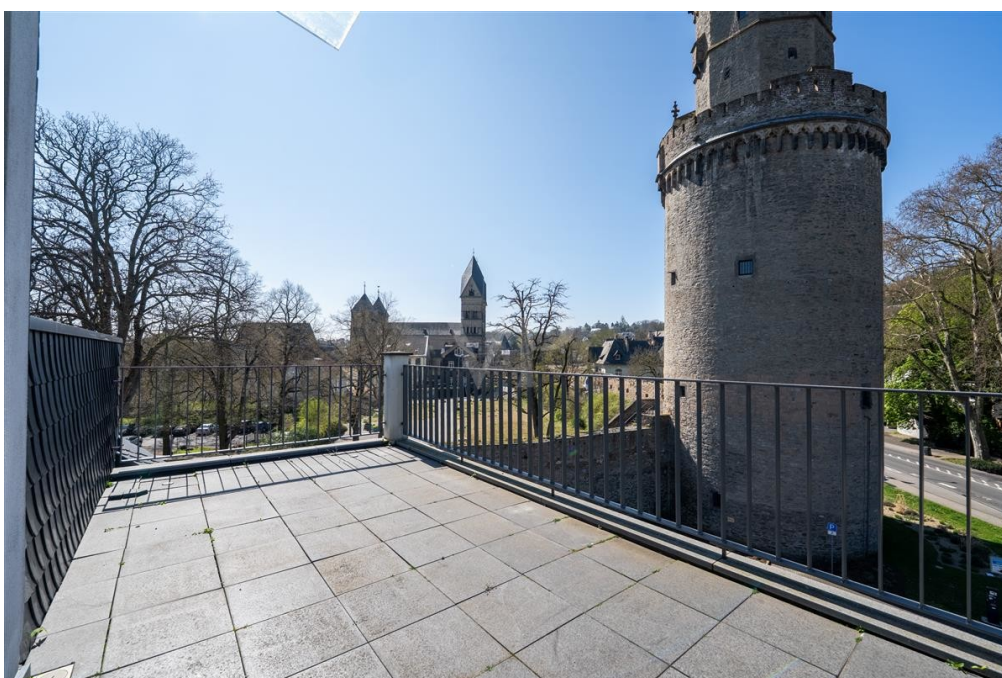
**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach

## Az ingatlan

A group photo of the Von Poll Immobilien team, consisting of 12 people in business attire, posing in a modern office setting with large windows. The Von Poll Immobilien logo is in the top left corner.

**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  
ausgewähltest du Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHERUNG**
  - 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 FINANZIERUNGSZUSATZ**
  - 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)

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Az első benyomás

Ez a maisonette apartman egy teljesen biztonságos komplexumban található, amely két modern épületből és egy történelmi villából áll, a Rajna folyó közelében. Egy elektronikusan vezérelt kapu biztosítja a hozzáférést a mélygarázshoz és a lenyugó, kör alakú kocsibeállóhoz, ahol privát garázsok találhatók. Minden épület külön bejárattal rendelkezik. A gondosan felújított villa akadálymentesen megközelíthető, a felső emeleti lakásokba pedig lift biztosít közvetlen hozzáférést. A körülbelül 204 m<sup>2</sup>-es, két szinten tágasan és világosan elosztott lakótérrel rendelkező apartman számos extrával büszkélkedhet. A nappali kellemesen kapcsolódik egy nagy erkéllyel, ahonnan a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően kilátás nyílik az andernachi kerek toronyra. Egy átlátszó lépcső vezet a kivételes építészeti, nyitott tere felső nappaliba. Főbb jellemzők: - kiváló minőségű padlóburkolat - egyedi gyártású gardróbszekrények - nyitott, tágas, beépített konyha - modern fürdőszobák - vendég WC - nyitott maisonette rész - nagy erkély - 2, az épülethez kapcsolódó privát garázs - biztonságos telek. Ez a kivételes, a Rajna közelében fekvő helyszín nagyon kényelmes életmódot kínál kiváló infrastruktúrával, rövid sétával elérhető távolságban.

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Minden a helyszínról

Andernach ist eine liebenswerte 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.

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**VP azonosító: 25014035 - 56626 Andernach**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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