

Anhausen

Liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit Scheunenensemble

Objektnummer: 25014081



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 622 m²

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

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

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25014081
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1895

Kaufpreis	448.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	85.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2006

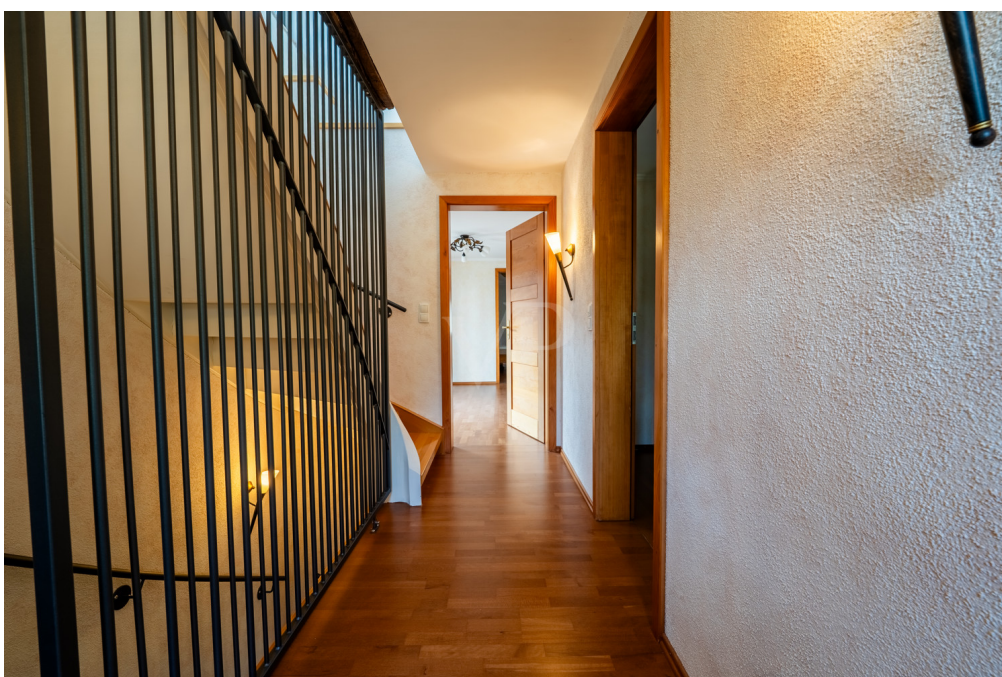
Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®



FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2024

VP
IMMOBILIEN
★★★★★

Capital
PRESTIGE
Top-Makler-Kunden
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

VON POLL
FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

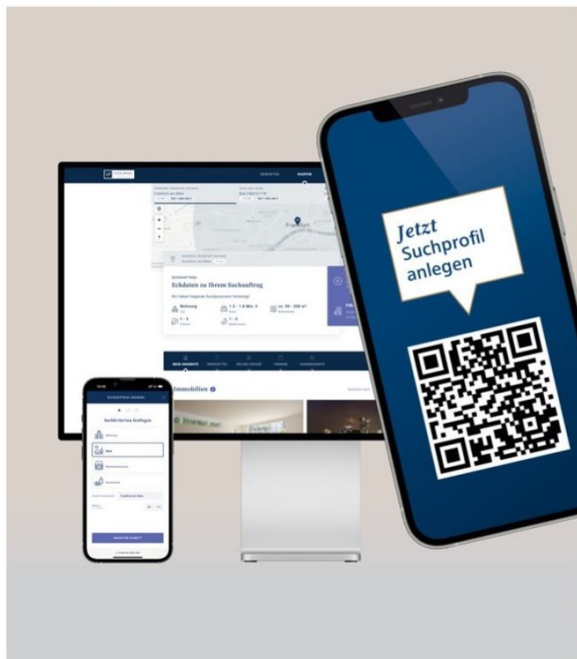
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose 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 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

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll und hochwertig sanierte Einfamilienhaus im charmanten Landhausstil umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m². Schon beim Betreten spürt man die gelungene Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

- Hochwertige Gesamtausstattung
- Originale Elemente wurden stilvoll erhalten und mit moderner Ausstattung kombiniert
- Zeitgemäßer Grundriss
- Die modern gestaltete Küche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen
- Zwei Bäder mit moderner Ausstattung, jeweils mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss:

Das angrenzende Scheunenensemble bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Abstellfläche, Werkstatt oder kreativer Gestaltungsraum. Zusätzliche Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge runden das Angebot harmonisch ab.

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Alles zum Standort

Anhausen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A3 ist nur etwa 8 Kilometer entfernt und der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet sich in Montabaur, rund 20 Autominuten entfernt.

Im Ort selbst sind eine solide Grundinfrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Dazu zählen unter anderem eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Stützpunkt-Feuerwehr sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger und gastronomische Angebote.

Für Fernreisen stehen mehrere Flughäfen in der Umgebung zur Verfügung: Der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 50 Kilometer entfernt und der Flughafen Frankfurt-Hahn etwa 60 Kilometer.

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 85.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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.

Objektnummer: 25014081 - 56584 Anhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com