

Niederahr

Erstklassiges Familienanwesen mit großzügiger Gartenlandschaft

Property ID: 25211008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 3.170 m²

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

At a glance

Property ID	25211008
Living Space	ca. 250 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1982
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

Energy Data

Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



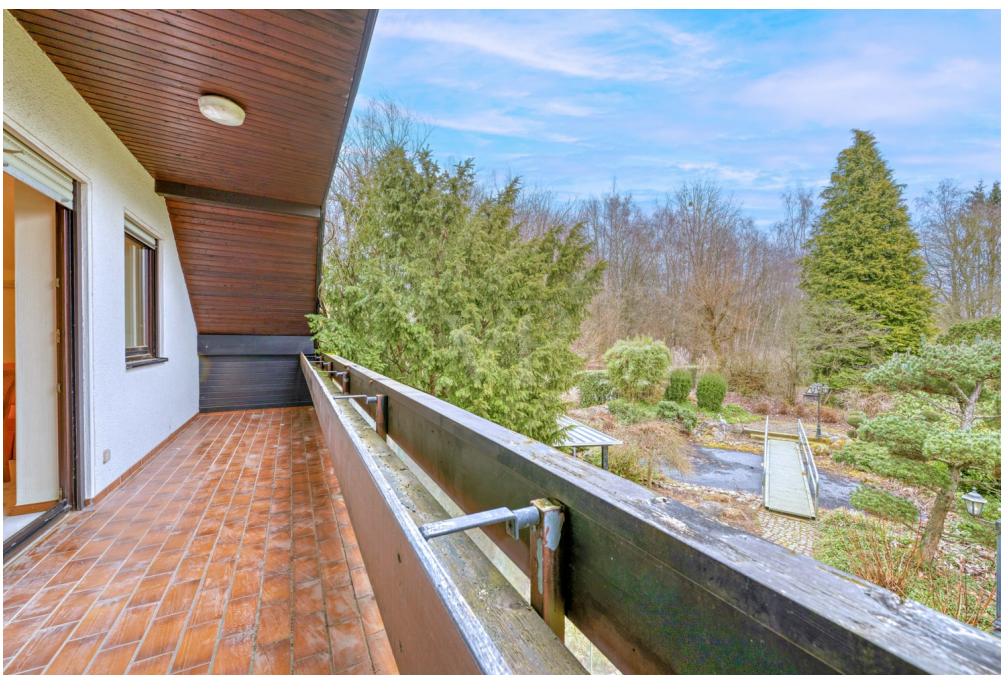
Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



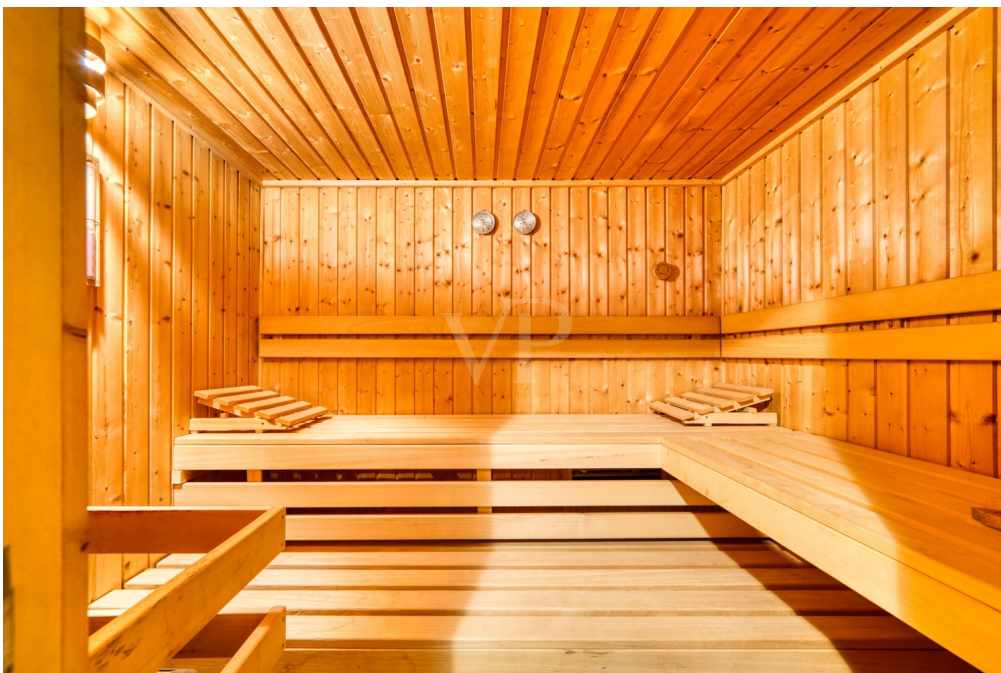
Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property



VON POLL

IMMOBILIEN

Ein Team, das sich um Sie kümmert.



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

NACHVERKEHR
AUF DER BAUFINANZIERUNG
2024

VERGLEICH DER
KUNDENFRIEDENSBILDE
IM FOCUS

VP

Beste Immobilienmakler
2024

★★★★★
4,9 bis 5,0 Punkte

Test 2023
90 bis 95
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

REAL ESTATE
2023

Top-Makler Koblenz

★★★★★
Hochwertigkeit
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

The property

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

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

A first impression

Inmitten eines parkähnlichen Grundstücks von über 3.000 m² in Niederahr befindet sich dieses beeindruckende Familienanwesen, das mit Großzügigkeit und exklusivem Wohnkomfort überzeugt.

Besondere Merkmale:

- Durchdachte und großzügige Raumaufteilung
- Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und Balkon
- Gigantischer Ankleideraum
- Eingebauter Tresor für Wertsachen
- Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit viel Licht und Weitläufigkeit
- Wellness- / Fitnessbereich im UG

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Neben einer großen Sonnenterrasse bietet er einen idyllischen Gartenteich mit Brücke sowie einen überdachten, beheizten Außenpool. Die gepflegte und attraktive Gestaltung macht diesen Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teil des Grundstücks als Bauplatz zu nutzen.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.)

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

All about the location

Niederahr verfügt über eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Meudt, etwa 3 km entfernt, während weiterführende Schulen in Montabaur in ca. 10 km Entfernung erreichbar sind. Ein Kindergarten ist direkt im Ort vorhanden, weitere Betreuungseinrichtungen gibt es in den Nachbargemeinden. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist optimal – die A3 mit der Anschlussstelle Montabaur liegt nur etwa 12 km entfernt. Für überregionale Reisen ist der Flughafen Frankfurt am Main in rund einer Stunde erreichbar - mit dem Zug von Montabaur aus in ca. 30 Minuten.

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com