Nickenich

Großzügiges Zweifamilienhaus mit fantastischem Weitblick

Objektnummer: 25014133



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 593 m²

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

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

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Auf einen Blick

Objektnummer	25014133
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	93.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.11.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie





Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Die Immobilie



Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 präsentiert sich auf einem ca. 593 m² großen Grundstück in angenehmer Höhenlage von Nickenich. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und punktet besonders durch ihre klare Grundrissgestaltung und die hellen Räume mit Ausblick in die Eifel.
Dank des durchdachten Zuschnitts der Immobilie ist eine dritte Wohneinheit realisierbar, was das Haus sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für die Vermietung interessant macht. Die Option, den Grundriss flexibel anzupassen, eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Familien, Paare oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.
Highlights:
- große Fensterelemente
- Weitblick aus vielen Räumen
- mehrere Balkone
- Kachelofen

Die Immobilie liegt in einer ruhigeren Wohngegend mit guter Erreichbarkeit der Dinge des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umkreis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert.
(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

Alles zum Standort

Nickenich, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zum Laacher See (drei Kilometer Luftlinie von der Ortsmitte) Es liegt nur ca. sieben Kilometer von Andernach entfernt. In ca. 20 Minuten Autofahrt erreichen Sie Koblenz und über die BAB 61 und BAB 48 haben Sie eine gute allgemeine Verkehrsanbindung.
Nickenich ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.

Objektnummer: 25014133 - 56645 Nickenich

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25014133 - 56645 Nickenich

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