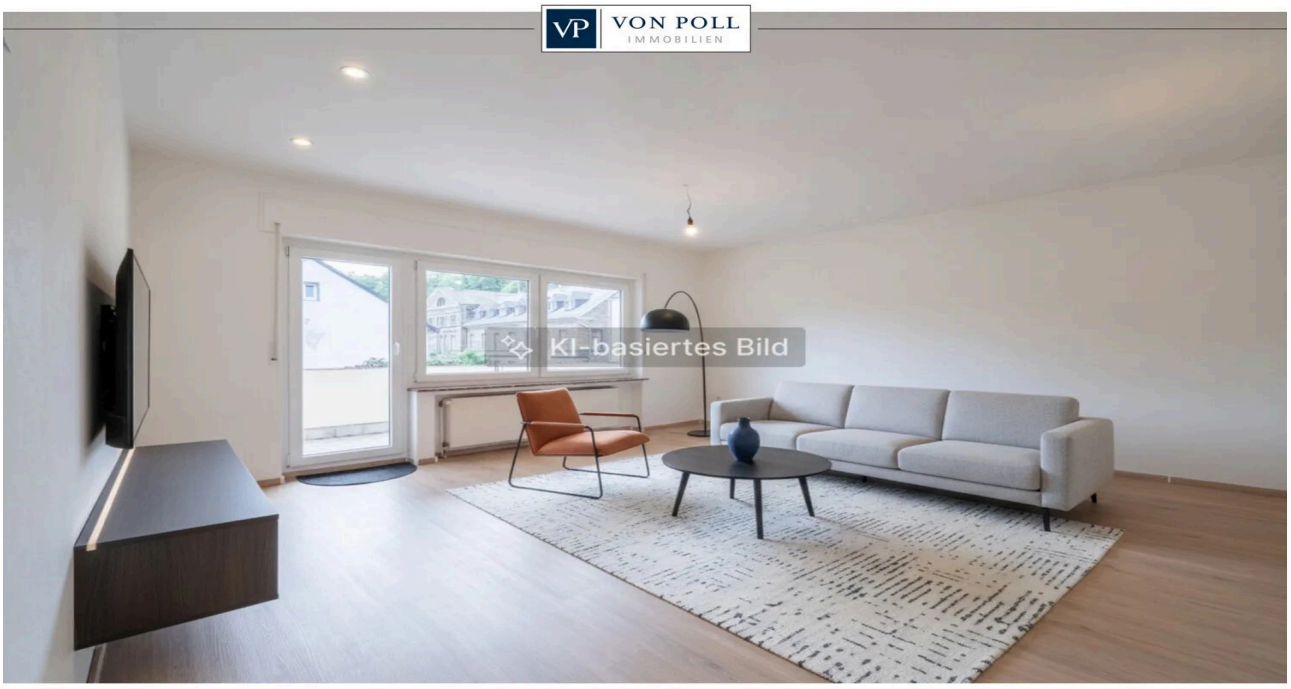
Bendorf

Moderne 3-Zimmerwohnung mit Garage in Sayn

Objektnummer: 26014055



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

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

Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26014055
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2018	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie

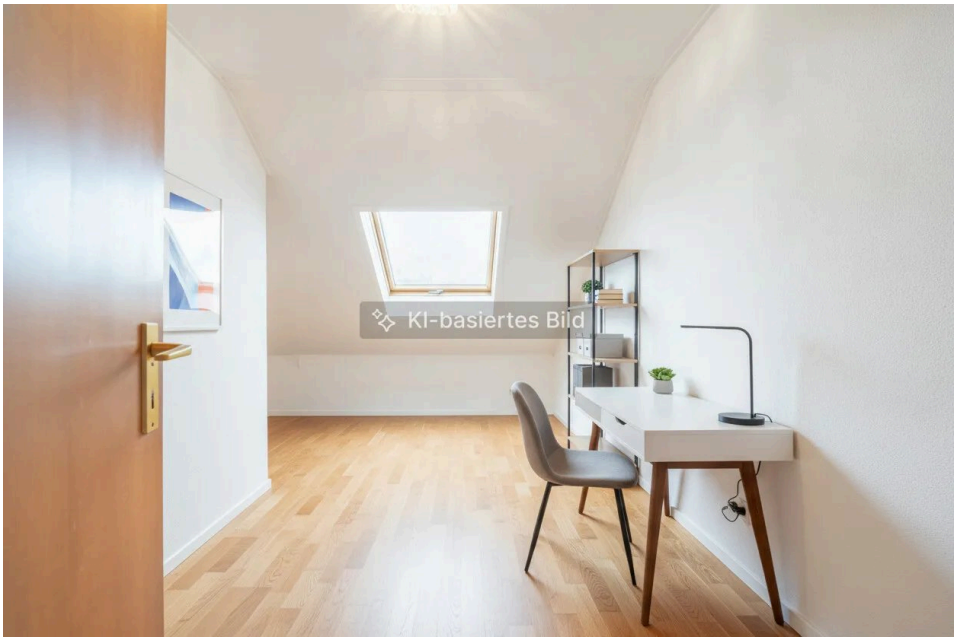




Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und im Jahr 2024 teilmodernisierte 3-Zimmerwohnung überzeugt mit einem modernen Wohnambiente, einer durchdachten Raumaufteilung und attraktiven Zusatzflächen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine sofort bezugsfertige Immobilie in einem gepflegten 6-Parteienhaus im beliebten Bendorfer Stadtteil Sayn.

Besonderheiten auf einen Blick:
- Modernes und gepflegtes Gesamtbild
- Sofort bezugsfrei
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Wohn- und Schlafräume mit Vinylboden ausgestattet
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Moderne Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist
- Erneuerung der Gas-Etagenheizung im Jahr 2024
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Absolutes Highlight: Ein weiterer, ca. 10 m² großer Raum im Dachgeschoss, der zum Sondereigentum gehört und sich nach einer leichten Renovierung hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Zusätzlich steht ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung.
- Großer eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet dank ihrer gefragten Lage in Bendorf-Sayn ein ideales Zuhause oder eine wertstabile Kapitalanlage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich derzeit auf ca. 31.000 € und bietet somit eine solide finanzielle Grundlage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen.
Die Wohnung war zuletzt zu einer Kaltmiete von 10,00 €/m² vermietet. Für den Garagenstellplatz wurden zusätzlich 50,00 € monatlich erzielt.

Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

Alles zum Standort

Bendorf verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht werden. Zudem ist die medizinische Versorgung in Bendorf vorhanden.

Die Verkehrsanbindung von Bendorf macht die Stadt zu einem günstigen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeitzwecke. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die A48 oder die A3, über welche Sie die nächst größeren Städte wie Frankfurt und Köln erreichen.

In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Stadt Koblenz, wo sich ein Bahnhof befindet. Weitere nächstliegende Städte erreichen Sie wie folgt:

Die Stadt Neuwied (mit Bahnhof) liegt ca. 10km entfernt.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 100m zu erreichen.

Höhr-Grenzhausen in ca. 10 min
Koblenz in ca. 15 min
Andernach in ca. 15 min Frankfurt in ca. 1 h Köln/Bonn in ca. 1 h 20 min

Objektnummer: 26014055 - 56170 Bendorf

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: 26014055 - 56170 Bendorf

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