Andernach

Kleine Schatzkiste in guter Lage von Andernach

Objektnummer: 26014089



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 341 m²

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

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

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Auf einen Blick

Objektnummer	26014089
Wohnfläche	ca. 75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	225.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

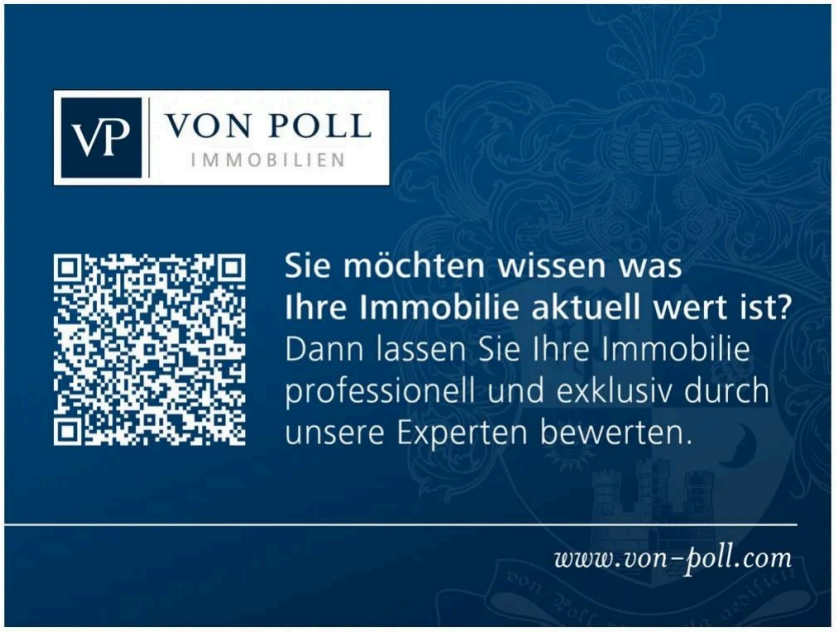
Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie





Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Die Immobilie



Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, das sich dem Hier und Jetzt verschrieben hat. Im Jahr 1934 gebaut, trägt diese Doppelhaushälfte das Selbstbewusstsein ihrer Zeit, doch nach der umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 präsentiert sie sich offen für modernes Leben. Auf rund 75 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein klarer, angenehmer Grundriss, der Raum für Rückzug und Begegnung schafft.

Schon beim Eintreten spürt man die harmonische Verbindung von Alt und Neu. Die neue Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, während sich in jedem der drei Zimmer eine eigene Stimmung bildet. Zwei Schlafzimmer bieten Ruhepole, in denen der Tag sanft ausklingen kann.

Die Küche liegt so, dass sie zum Mittelpunkt des Hauses werden kann: Hier entstehen Gespräche, während draußen die Jahreszeiten ihren Lauf nehmen. Die Fenster holen viel Licht ins Innere, schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Eine Terrasse öffnet das Haus zum eigenen Grundstück hin, mit etwa 341 Quadratmetern bleibt genügend Raum für Gartenideen, für Frühstück unter freiem Himmel oder den entspannten Abend mit Blick ins Grüne.

Die Modernisierung hat dem Haus Frische und Klarheit gegeben, ohne seinen Charakter zu überdecken. Details aus den dreißiger Jahren blitzen an den richtigen Stellen auf, erinnern an die Handwerkskunst vergangener Jahrzehnte. Die Ausstattung bleibt bewusst zurückhaltend, setzt auf Substanz statt auf Überfluss.

Es liegt bereits eine positive Bauvoranfrage vor, das Haus um einen Anbau (Vergrößerung des Anbaus und Aufstockung) zu ergänzen

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Ausstattung und Details

kleines Häuschen
überdachte Terrasse
angrenzender Schuppen
2 Stellplätze
Dachgeschoss neu gedämmt und ausgebaut
neue Einbauküche
neue Bodenbeläge
positive Bauanfrage zur Aufstockung des Anbaus
kleiner Garten
zentral gelegen

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26014089 - 56626 Andernach

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: 26014089 - 56626 Andernach

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