

Andernach

# Modernes Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend

????????? ??????????: 24014081



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ??: 612 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24014081 - 56626 Andernach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24014081	????? ???????	435.000 EUR
????????????	ca. 156 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	3	?????????	????????
????????????	2	????????????????	?????????????
????? ??????????????	1993	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24014081 - 56626 Andernach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????

??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



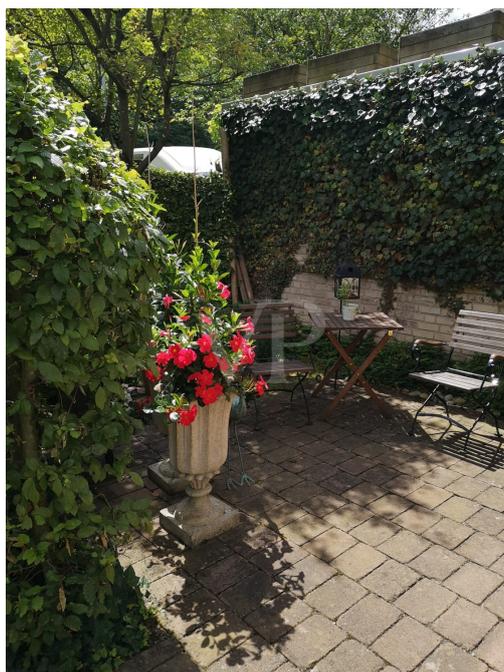
??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



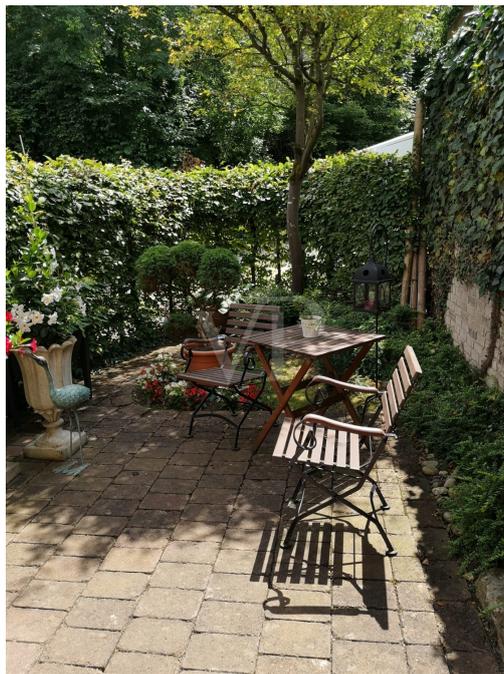
??????? ????????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

FOCUS

TOP  
WALDHEIM DER  
KOBLENZER  
2024

---

VP

Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
von 5 Punkten

Teil 2022  
im Jahr der  
Immobilienmarkt Erholung  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

---

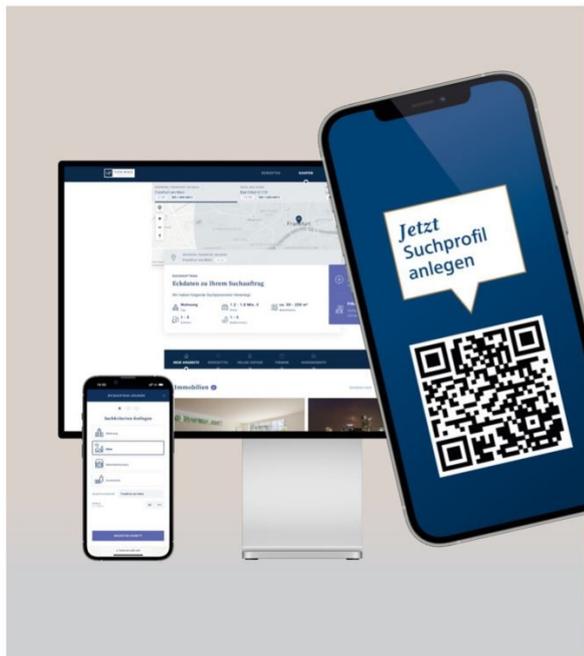
Capital

REALESTATE  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
von Poll Immobilien

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

???????? ??????????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ?????????

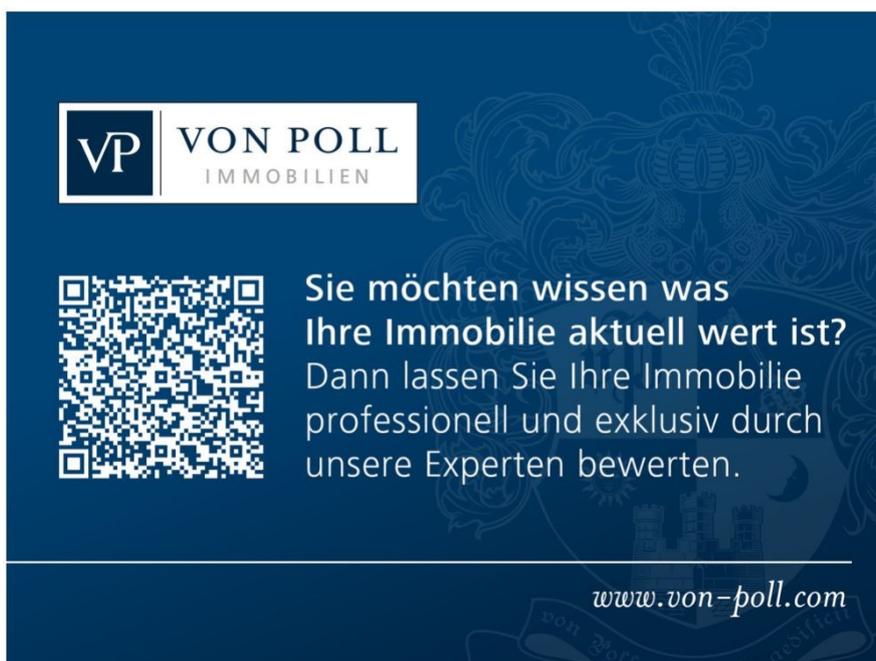


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

 Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Haus in einer beliebten Wohngegend von Andernach bietet ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnenverwöhnten Grundstück von etwa 612 m<sup>2</sup>. Es ist derzeit vermietet, mit einer Vertragslaufzeit, die noch knapp drei Jahre beträgt.

Hauptwohnung:

- Kamin im offenen Wohn-Essbereich
- Zugang vom Essbereich in den friedvollen Garten
- Große Gartenterrasse mit Pergola
- Neue Haustür
- Hauptbad (neu saniert)
- Gäste-WC
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Terrasse im Grünen, einen offenen Wohnbereich, ein eigenes Bad, ein Schlafzimmer und weitere Staumöglichkeiten.

Es gibt einen beidseitigen Kündigungsausschuss bis zum 14.03.2028. Die Nettokaltmiete ist 1.450€/Monat.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor)

??????? ?????????: 24014081 - 56626 Andernach

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24014081 - 56626 Andernach

????? ??????????????

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??????????: 24014081 - 56626 Andernach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)