

Niederahr

# Erstklassiges Familienanwesen mit großzügiger Gartenlandschaft

Número da propriedade: 25211008



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

PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 3.170 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25211008                                             |
| Área                   | ca. 250 m²                                           |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1982                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 650.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## Dados energéticos

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Aquecimento            | Petróleo |
| Certificado energético | N/A      |

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



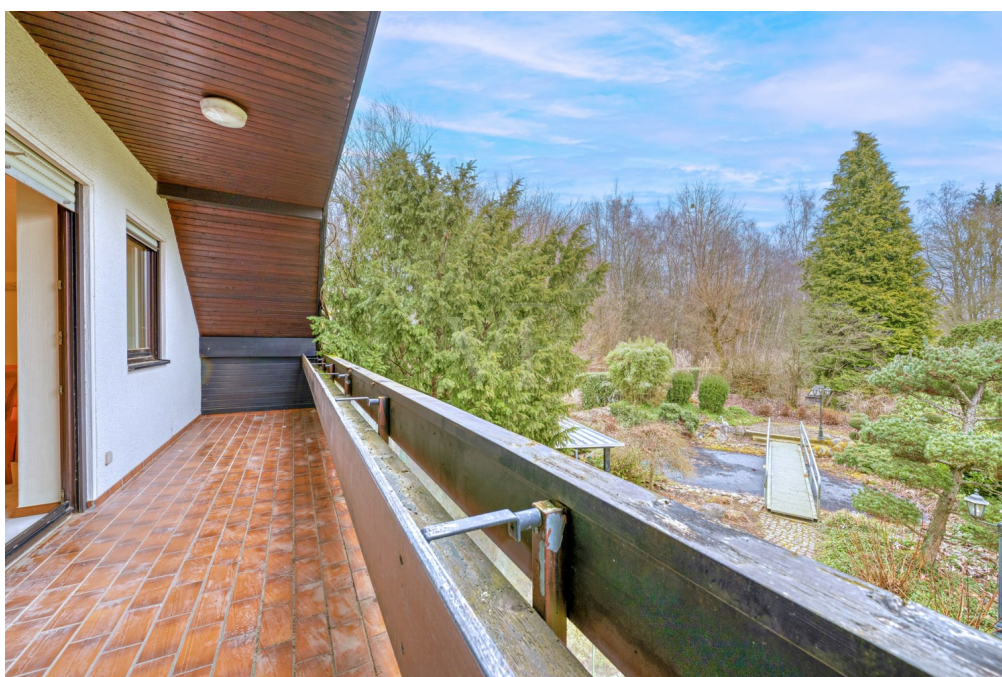
Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



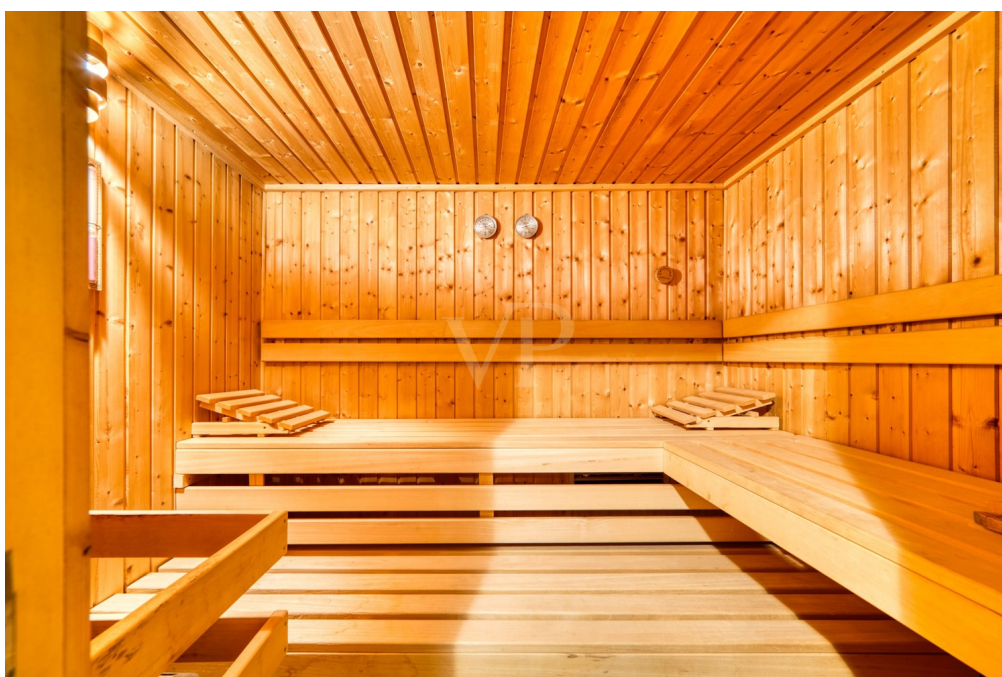
Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

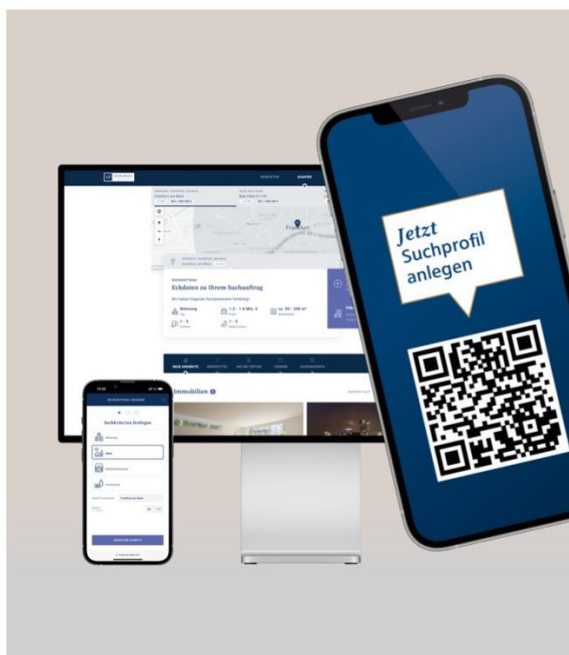
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## O imóvel

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

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## Uma primeira impressão

Inmitten eines parkähnlichen Grundstücks von über 3.000 m<sup>2</sup> 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.)

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211008 - 56414 Niederahr

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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