

Kruft

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im ruhigen Neubaugebiet

Objektnummer: 23014122



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 434 m²

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Auf einen Blick

Objektnummer	23014122	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2016		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	43.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.01.2026	Energie- Effizienzklasse	A

Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Die Immobilie



Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Die Immobilie



Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Die Immobilie



Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Die Immobilie



Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Die Immobilie



Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Die Immobilie



Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Die Immobilie

A group photograph of the Von Poll Immobilien team. There are 12 people, both men and women, dressed in professional business attire. They are posed in a modern office environment with large windows in the background. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the photo.

VP 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

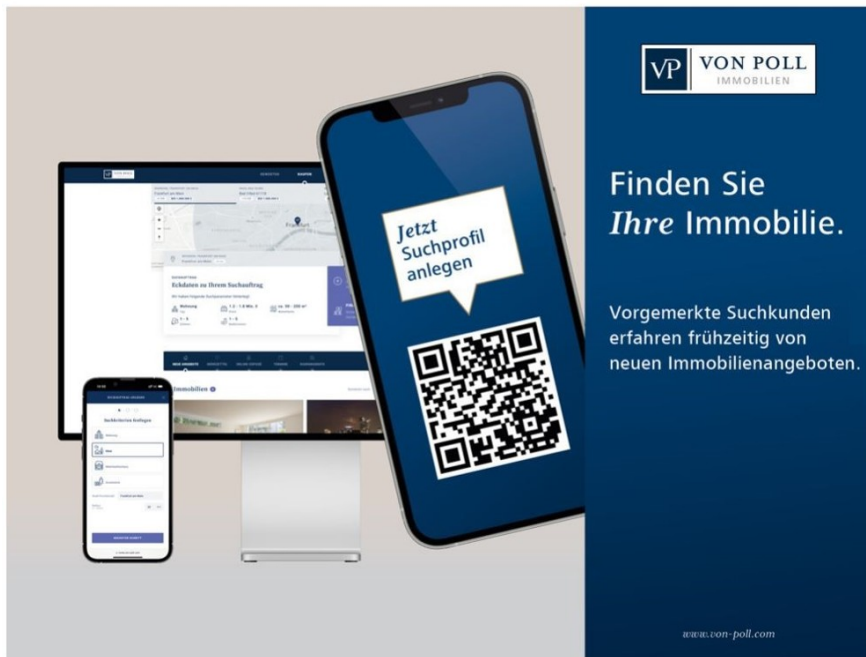
FOCUS
TOP
WALDHEIM
KOBLENZ
2024
www.von-poll.com
IMT - IMB

VP
Beste Immobilienfirma
2022
★★★★★
Top 1000
IMT - IMB
WALDHEIM KOBLENZ
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
TOP-MÄKLER KOBLENZ
★★★★★
WALDHEIM KOBLENZ
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Die Immobilie

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

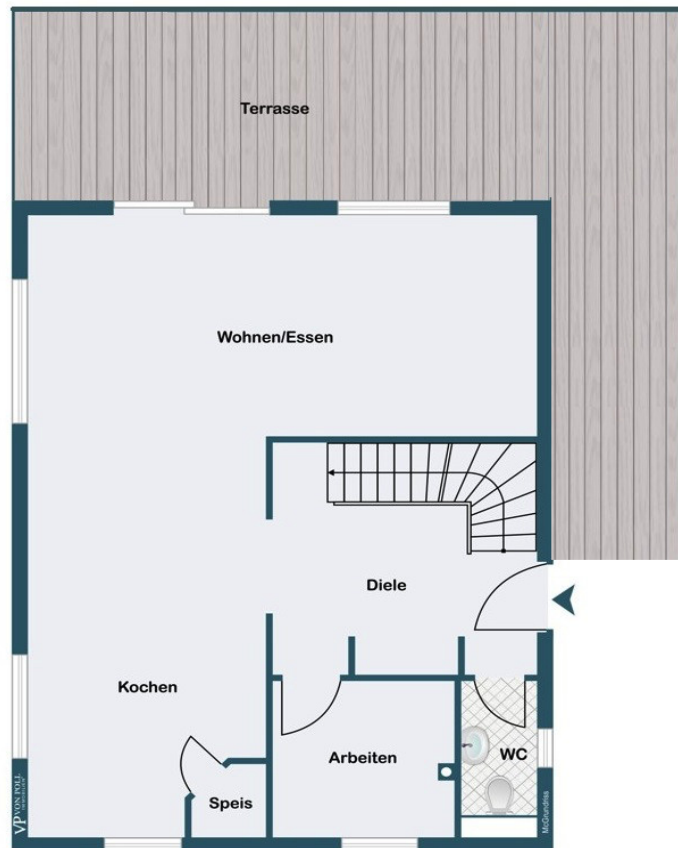
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

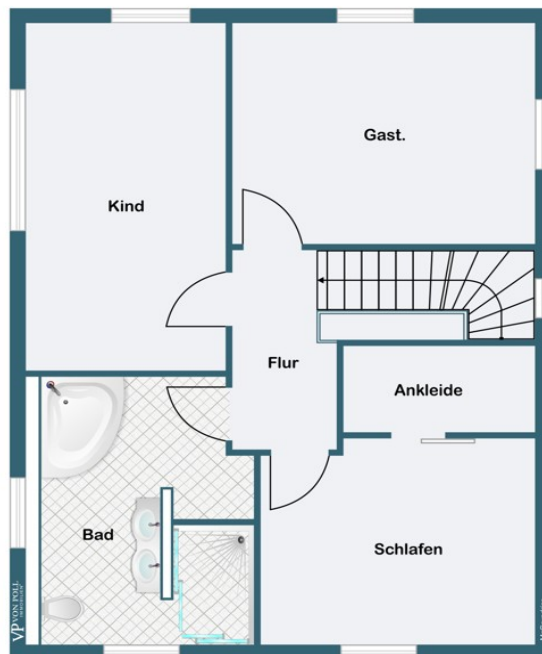


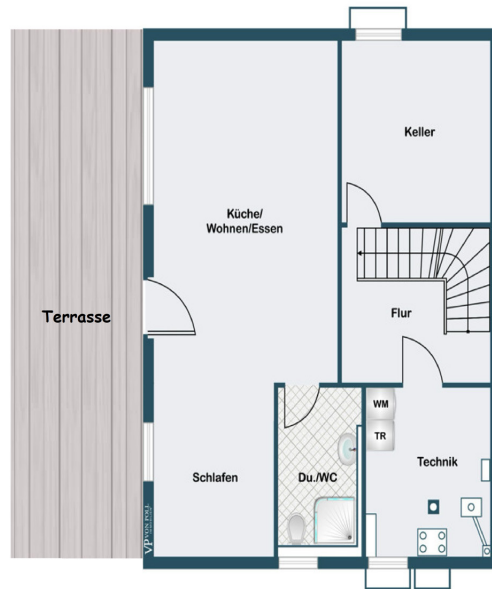
www.vp-finance.de

Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2016 gebaute Hanse-Haus-Einfamilienhaus befindet sich in einem gefragten Neubaugebiet in Krufft. Auf ca. 136 m² Wohnfläche, verteilt über 2 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einem ruhigen Wohngebiet. Zusätzlich steht Ihnen eine ca. 39 m² große Einliegerwohnung zur Verfügung. Besonderheiten: - gute Raumaufteilung - großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzender, sonniger, nach Westen ausgerichteter Terrasse und Garten - modernes Ambiente - LED-Spots im gesamten Haus - viel Stauraum - 3 Stellplätze - Wallbox - elektrische Rollläden - Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Untergeschoss - Be- und Entlüftungsanlage - Solarthermie / 300l Warmwasser - Energieeffizienzklasse A - gedämmte Außenwände - massiv erbautes Untergeschoss - Glasfaseranschluss - Vollkeller mit 2,30 m Deckenhöhe - barrierefreie Einliegerwohnung mit zusätzlicher, nach Süden ausgerichteter Terrasse Zurzeit sind das Einfamilienhaus sowie die Einliegerwohnung vermietet. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 1.750,00 € (Kaltmiete) im Monat. Die Mieter des Einfamilienhauses ziehen Ende des Jahres 2024 aus, sodass das Haus zum Winter frei steht.

Objektnummer: 23014122 - 56642 Kruft

Alles zum Standort

Rund 25 Kilometer westlich von Koblenz liegt die Ortsgemeinde Kruft mit ca. 4.000 Einwohnern. Nordwestlich von Kruft bietet das größte Naturschutzgebiet in Rheinland-Pfalz, der Laacher See, vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Südöstlich von Kruft gibt es mit dem Korretsberg noch ein weiteres Naturschutzgebiet. Kruft liegt nahegelegenen an der B256 und A61. Die Entfernung nach Bonn beträgt ca. 65 km, nach Köln ca. 90 km und nach Frankfurt ca. 140 km. In der näheren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, zwei Kitas, eine Grundschule und verschiedene Arztpraxen.

Objektnummer: 23014122 - 56642 Krufft

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 43.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 23014122 - 56642 Kruft

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com