

Bendorf

# Zeitloses Familienhaus in Top-Wohngegend

Objektnummer: 24014004



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 688 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

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

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Auf einen Blick

|               |                            |                       |   |
|---------------|----------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 24014004                   | Kaufpreis             | 595.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 183,94 m <sup>2</sup>  | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Walmdach                   | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Zimmer        | 6                          | Bauweise              | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 4                          | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 2                          | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |
| Baujahr       | 2005                       |                       |   |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |                       |   |

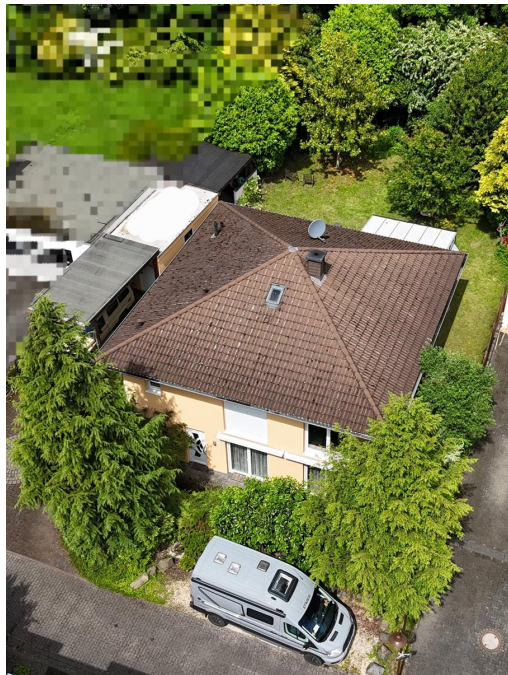
Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                            |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher<br>Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf            | 66.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 26.01.2034     | Energie-<br>Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                     | Gas            |                             |                            |

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Die Immobilie







VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Die Immobilie



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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL AKKREDITIERT  
EXCELLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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!

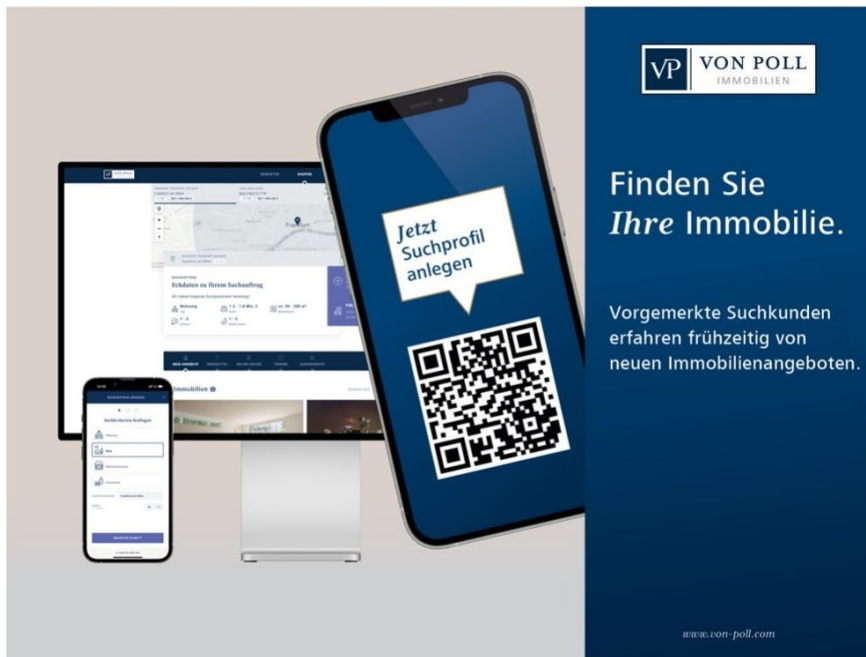


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Die Immobilie

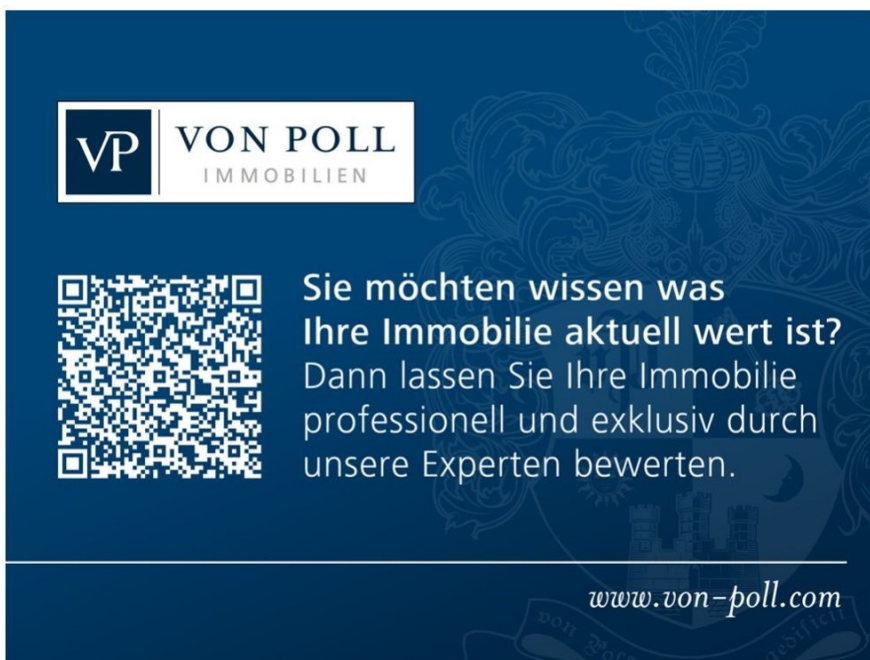


VP VON POLL  
IMMOBILIEN


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)

Objektnummer: 24014004 - 56170 Bendorf

## Ein erster Eindruck

Perfekte Kombination - Einfamilienhaus im gehobenen Wohnviertel Dieses einladende Haus bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> eine gemütliche Wohnqualität, platziert auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen sonnenverwöhnten Grundstück, grenzend zum Wald. Neben einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich verfügt diese Immobilie über vier Schlafzimmer, ein Büro, sowie zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Besondere Merkmale: - Höhere Decken im Hauptwohnbereich - Kamin im offenen Wohn- und Essbereich - Rollstuhlgerechtes Wohnen im Hauptwohnbereich - Toller Lichteinfall auf beiden Etagen - Überdachter Freisitz mit Blick in den Garten - Immergrüner Garten mit Obstbäumen, Sträuchern, Teich mit künstlichem Bachlauf - Separate Sonnenterrasse im unteren Wohnbereich (inkl. Markise) - Weitere Abstellmöglichkeiten im Schuppen Einen besonderen Komfort bietet der dazugehörige Außenstellplatz, sowie das Carport mit weiteren Parkmöglichkeiten in der Einfahrt.



**Objektnummer: 24014004 - 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 Freizeitwecke. 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: 24014004 - 56170 Bendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 66.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24014004 - 56170 Bendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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