

Kolverath

# Luxuriöses Anwesen mit Gewerbehalle 1.5 ha Fläche

Objektnummer: 24014062



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

WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 15.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

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

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014062	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2008		
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FLUESSIGGAS	Endenergiebedarf	94.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

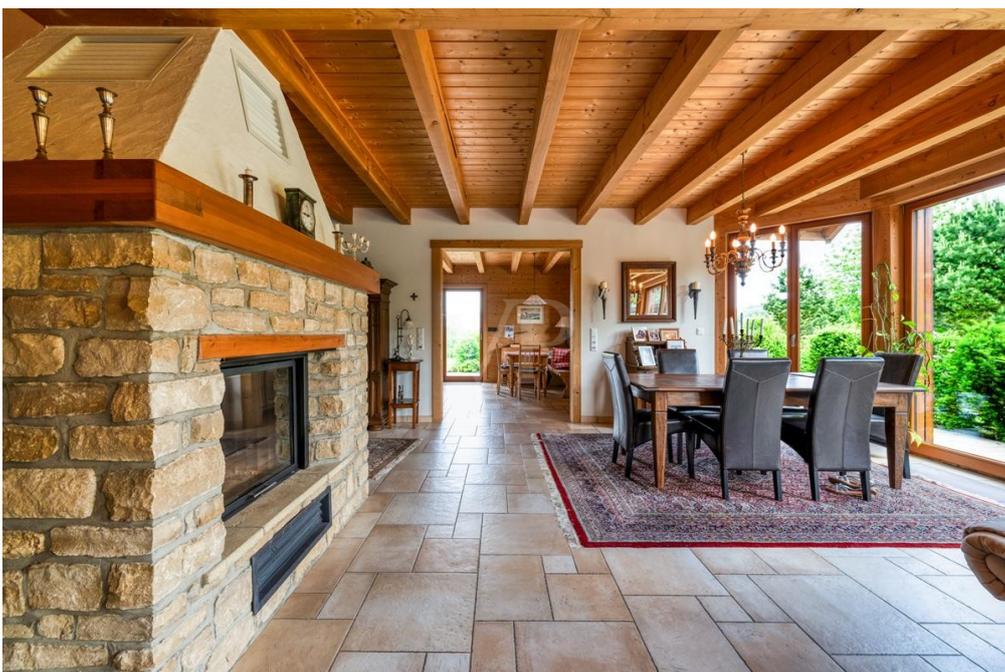
Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



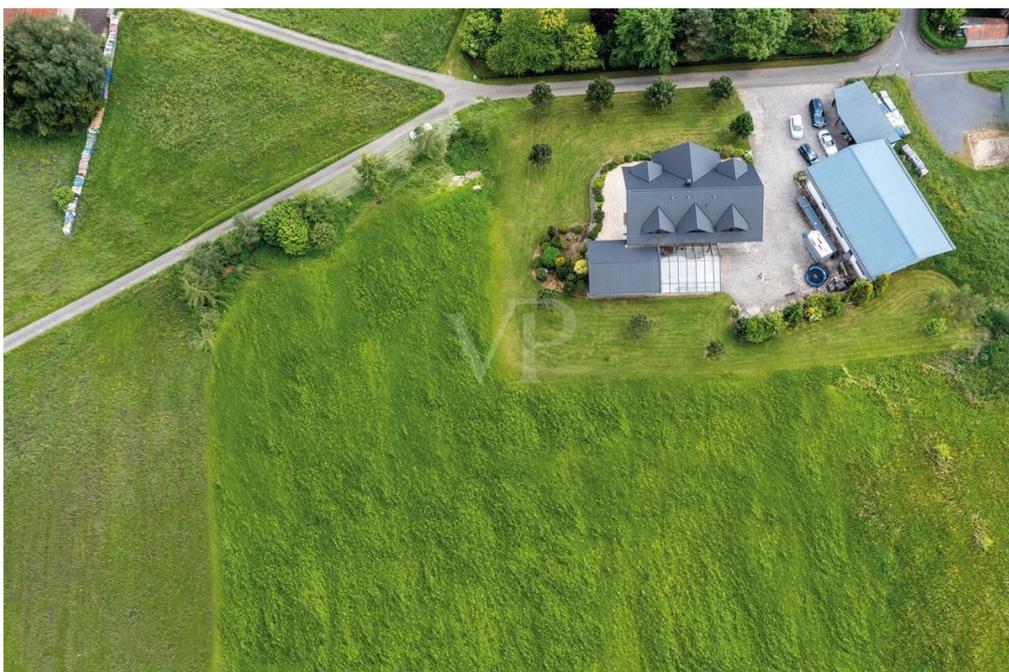
Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## 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)

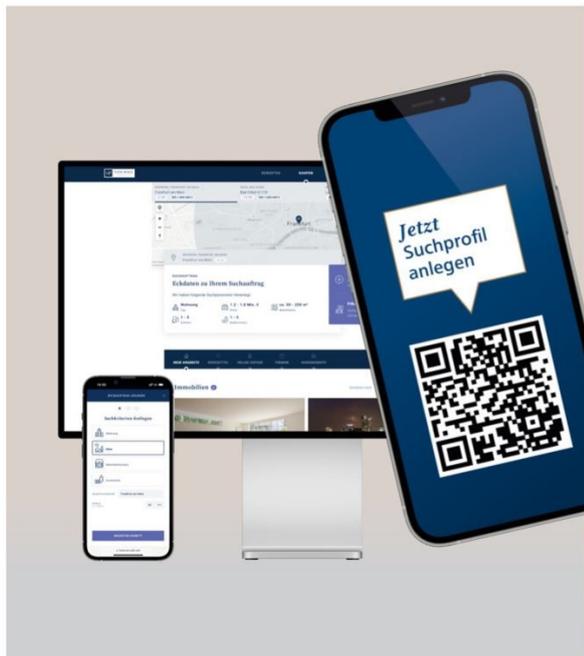
**FOCUS**  
**TOP**  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 100  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## 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: 24014062 - 56767 Kolverath

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen das Besondere? Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses großzügige Anwesen mit insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet reichlich Platz für Ihre ganze Familie, Ihr Gewerbe als auch Ihr Hobby. Der Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt. Auf dem ca. 15.000 m<sup>2</sup> Grundstück befinden sich 2 Immobilien, beide im Jahr 2008 erbaut. Das Wohnhaus umfasst ca. 310 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in einen separaten Wohnbereich und je nach Ihrem Bedarf einen Gewerbebereich oder Einliegerwohnung mit einem eigenen, separaten Eingang. Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Gaszentralheizung. Ein großer Kamin mit 11 KW Leistung kann aber auch die ganze Etage, den großen Wohnbereich, die offene Küche mit dem Essbereich beheizen. Das Nebengebäude ist eine große Halle von ca. 200 m<sup>2</sup> und bietet unbegrenzte Möglichkeiten, ob Gewerbe, Pferdehaltung oder auch genügend Fläche für den Motorsport. Eine Doppelgarage, ein Glas-Carport mit 2 Pkw-Einstellmöglichkeiten und ein zusätzlicher Carport für 4 Pkws runden das Angebot ab. Es besteht die Möglichkeit, 2 große Grundstücke mit Bachlauf und in Sichtweite, dazu zu kaufen. Lassen Sie sich gerne bei einer Besichtigung vor Ort von dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Ausstattung und Details

3-fach verglaste, teilweise bodentiefe Holzfenster  
Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (optional, Übernahme)  
Küchenzeile im Hauswirtschaftsraum  
Gäste WC  
Studio  
Kamin 11 KW  
Bodenkonvektoren  
Erdgastank, gemietet  
zusätzliche Aussendämmung ca. 8 cm  
elektrische Markise, ca. 4 m  
Natursteinterrassen  
großer gepflasteter Hof  
Halle 200 m<sup>2</sup>, Stahlhallenkonstruktion ummauert  
große Zisterne  
Carport 4 Pkw  
Glascarport 2 Pkw  
Doppelgarage, beheizt, als Freizeitraum ausgebaut)

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Alles zum Standort

Kolverath, ein idyllisches Dorf mit ca. 160 Einwohnern, gehört zur Verbandsgemeinde Kelberg im Kreis Vulkaneifel, Rheinland-Pfalz. Umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen lädt die Region zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Ruhesuchende und Tierliebhaber finden hier einen idealen Rückzugsort. Aber auch für Motorsportfreunde ist der Nürburgring in der Nähe der perfekte Ort, seiner Passion nachzugehen. Die A48 erreichen Sie in ca. 10 km, die A1 in ca. 13 km. Diverse Einkaufsmöglichkeiten gibt es z.B. in den nahegelegenden Orten Ulmen oder Kelberg. Gymnasien befinden sich in Adenau und Daun, Grundschule und Realschule plus befinden in Kelberg, eine Kindertagesstätte in Uersfeld.

Objektnummer: 24014062 - 56767 Kolverath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 94.17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24014062 - 56767 Kolverath

## 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)