

Kruft

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im ruhigen Neubaugebiet

Número de propiedad: 23014122



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 434 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Kruft

## De un vistazo

Número de propiedad	23014122
Superficie habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.01.2026	Clase de eficiencia energética	A

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad



Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad



Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad



Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad





Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad



Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad



Número de propiedad: 23014122 - 56642 Kruft

## La propiedad



**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)

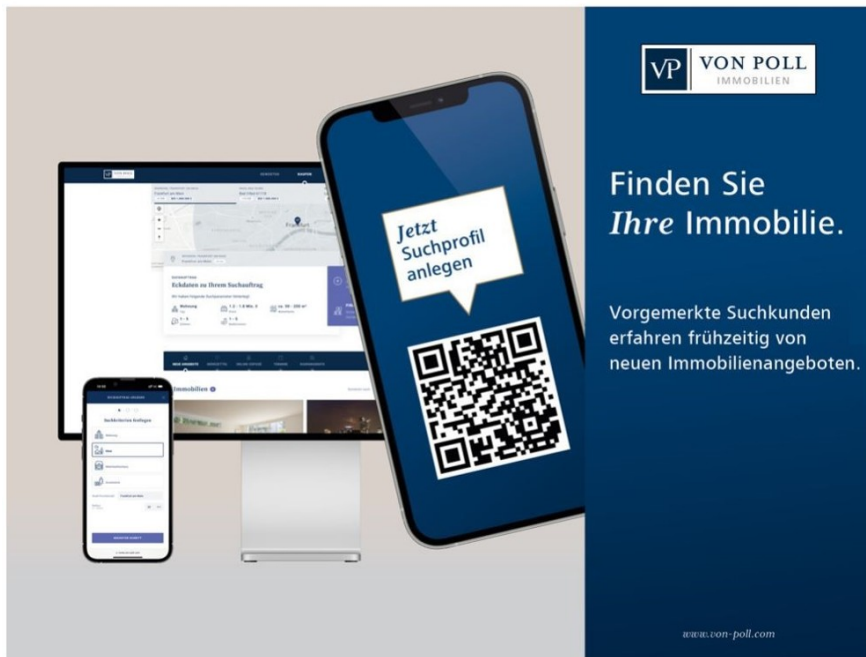
**FOCUS**  
**TOP**  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad

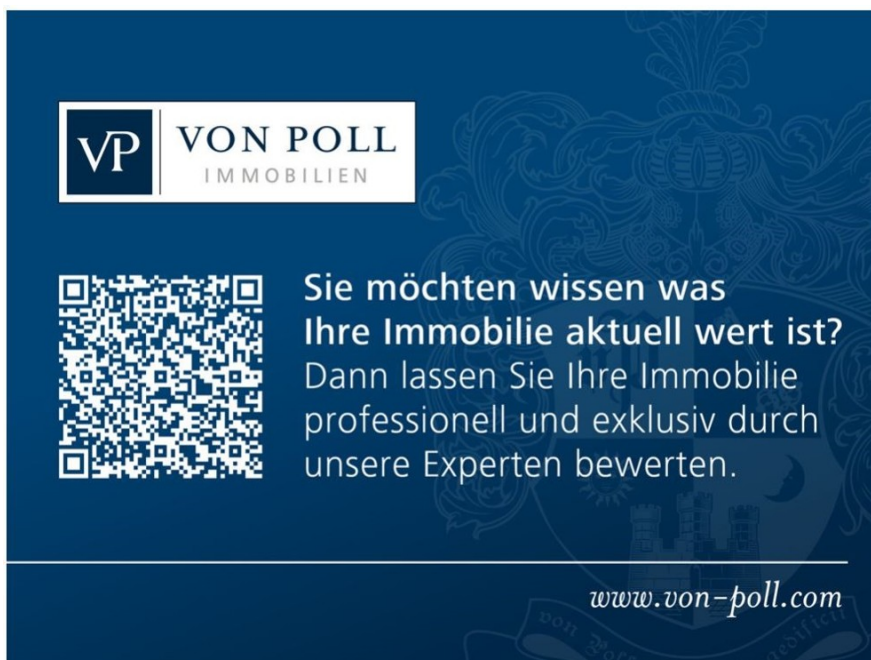


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**


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)

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## La propiedad

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**

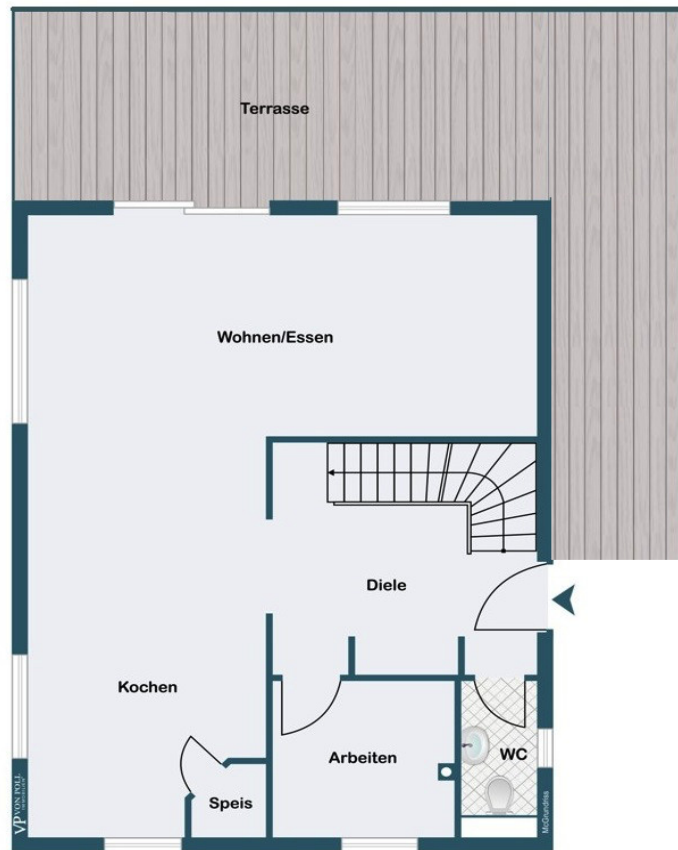
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

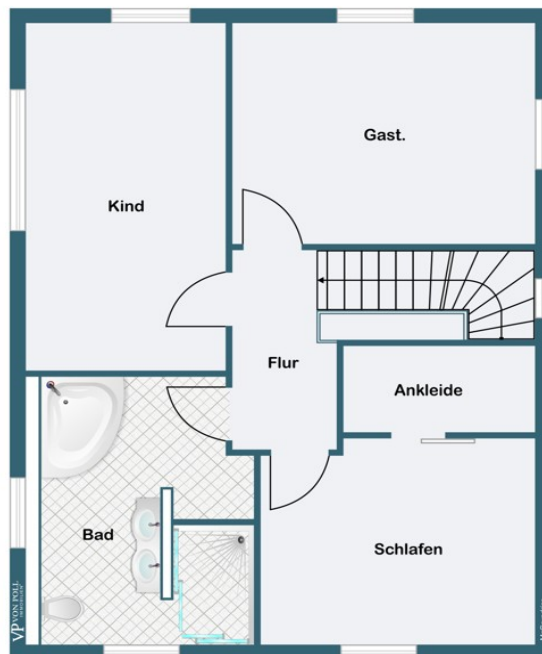


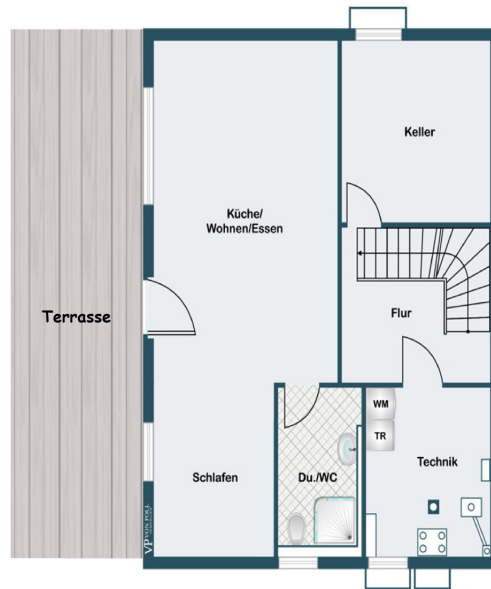
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



**Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft**

## Una primera impresión

Dieses im Jahr 2016 gebaute Hanse-Haus-Einfamilienhaus befindet sich in einem gefragten Neubaugebiet in Krufft. Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über 2 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einem ruhigen Wohngebiet. Zusätzlich steht Ihnen eine ca. 39 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 23014122 - 56642 Kruft**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 23014122 - 56642 Krufft

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)