

Kolverath

Luxuriöses Anwesen mit Gewerbehalle 1.5 ha Fläche

????????? ??????????: 24014062



www.von-poll.com

?????????: ca. 310 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 15.000 m²

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24014062
????????????	ca. 310 m²
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ?????????	5
?????????	2
????? ?????????????	2008
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ?????????

??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2024
????????????????????????? ???????	ca. 200 m²
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ???????	????????? ??????? ????????????	94.17 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.06.2034	????????????? ????????????????? ????????????	C
????? ???????????	???????		

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



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
WÄRDIGER
MÄKLER
2024
VON DER
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG
IMF - IREB

VP
Beste Immobilien
2022
★★★★★
Top 3
Im Jahr 2022
Immobiliensuchende
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobiliensuchende
von Poll Immobilien

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

??? ?????? ???????????

Sie suchen das Besondere? Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses großzügige Anwesen mit insgesamt ca. 310 m² 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 m² Grundstück befinden sich 2 Immobilien, beide im Jahr 2008 erbaut. Das Wohnhaus umfasst ca. 310 m², 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 m² 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.

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

????????????????? ??? ???? ?????

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 m², Stahlhallenkonstruktion ummauert
große Zisterne
Carport 4 Pkw
Glascarport 2 Pkw
Doppelgarage, beheizt, als Freizeitraum ausgebaut)

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24014062 - 56767 Kolverath

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 94.17 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24014062 - 56767 Kolverath

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com