

Kobern-Gondorf

# Großzügiges Zuhause mit Panoramablick auf Mosel und Niederburg

????????? ??????????: 24014067



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

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 959 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

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

???????? ??????????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ??? ??????

|                       |                         |                  |                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 24014067                | ????? ???????    | 390.000 EUR                                                                                                       |
| ????????????          | ca. 240 m²              | ??????           | ????????????                                                                                                      |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? | ???????????????? | ????????????????                                                                                                  |
| ?????????             | 10                      | ?????????????    | 3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des<br>Gesamtkaufpreises<br>(Bauwerks/Zubehör)<br>+ Erbpachtzins auf<br>Restvertragsdauer |
| ????????????? ???     | 6                       | ?????????        | ????????                                                                                                          |
| ????????????          |                         | ?????????????    |                                                                                                                   |
| ????????????          | 2                       | ????????         | WC ?????????????                                                                                                  |
| ????? ??????????????  | 1972                    |                  |                                                                                                                   |
| ?????? ?????????????? | 5 x ??????????????      |                  |                                                                                                                   |
|                       | ?????? ??????????????,  |                  |                                                                                                                   |
|                       | 2 x ????????            |                  |                                                                                                                   |

??????? ???????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

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

|                                                     |                                 |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????????                       | ????????? ???????<br>??????????                                              | 186.92 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 13.06.2034                      | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                   | ???????????                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

???????? ?????: 24014067 - 56330 Koblenz-Gondorf

?? ???????



???????? ??: 24014067 - 56330 Koblenz-Gondorf

?? ???????



???????? ?????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ???????



???????? ?????: 24014067 - 56330 Koblenz-Gondorf

?? ???????



???????? ?????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ???????



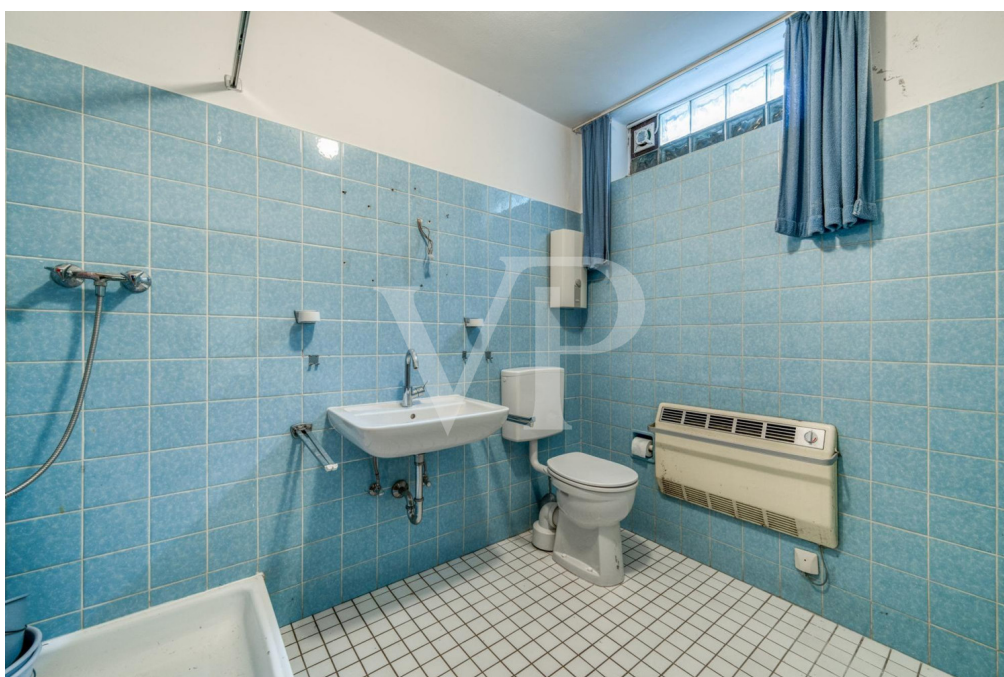
???????? ??: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ???????



???????? ?????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ???????



????????? ??????????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ?????????



???????? ??: 24014067 - 56330 Koblenz-Gondorf

?? ???????



**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  
KREUZWEGER  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FACHZEITUNG

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

?? ????????



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)

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)

??????? ?????????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

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

Auf einem sonnenverwöhnten Grundstück thront dieses große Einfamilienhaus, das mit seiner beeindruckenden Präsenz sofort ins Auge fällt. Eine riesige Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die Mosel und die majestätische Niederburg. Das Haus besticht durch einen offenen, zeitgemäßen Grundriss, der für ein großzügiges und einladendes Wohngefühl sorgt. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, einschließlich der Option zur Unterteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze, sowie zwei Garagen zur Verfügung, die den Komfort und die Bequemlichkeit dieses Traumhauses perfekt abrunden. Um den Wohnkomfort und die Nachhaltigkeit weiter zu steigern, sollte das Haus energetisch aufgebessert werden.

??????? ???????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

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

Kobern-Gondorf, idyllisch an der Mosel gelegen, besticht nicht nur durch seine historische Kulisse, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Der Doppelort ist gut ausgestattet mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf und darüber hinaus abdecken. Familien profitieren von einer soliden Bildungsinfrastruktur mit Schulen und Kindergärten direkt vor Ort.

Ein besonderer Vorteil von Kobern-Gondorf ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Ort liegt an der Moselstrecke der Deutschen Bahn, die regelmäßige Zugverbindungen nach Koblenz (ca. 17 km) und Trier (ca. 100 km) bietet. Dies ermöglicht Pendlern und Reisenden eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der beiden Städte. Zudem ist die Autobahn A61 in etwa 10 km Entfernung schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung zu weiteren wichtigen Städten und Regionen sicherstellt. Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ca. 75 km entfernt, was zusätzliche Reisemöglichkeiten bietet, besonders für internationale Flüge.

Diese Kombination aus gut entwickelter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Kobern-Gondorf zu einem attraktiven Wohnort für diejenigen, die die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten und Erreichbarkeit städtischer Zentren verzichten zu müssen.

??????? ?????????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 186.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24014067 - 56330 Kobern-Gondorf

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

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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