Langenfeld

Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten

??????? ????????: 25014050

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 110 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 1.000 m²

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	25014050
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1968
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 70 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.07.2033
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	277.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

?? ???????

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

Dieses renovierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1000 m² die ideale Möglichkeit für anspruchsvolle Käufer. Ursprünglich erbaut, um eine Familie komfortabel zu beherbergen, wurde das Haus 2023 umfassend modernisiert und befindet sich nun in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Das Bad ist modern gestaltet und überzeugt durch hochwertige Materialien und eine angenehme Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit einem Kamin, der in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Durch die großzügige Fensterfront wird der Raum mit viel Tageslicht durchflutet und bietet einen direkten Zugang zum Garten. Die Einbauküche ist ein weiteres Highlight und lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und erfüllt hohe Ansprüche an Funktionalität und Design.

Besondere Erwähnung verdient die Ausstattung des Hauses mit einer Fußbodenheizung, die nicht nur im Winter für einen zusätzlichen Komfort sorgt, sondern auch die Zentralheizung wirkungsvoll unterstützt.

Die 2023 erfolgte Modernisierung umfasste eine umfangreiche Erneuerung der Elektrik sowie der Wasser- und Abwassersysteme. Darüber hinaus wurden neue Fenster eingebaut, die sowohl für Energieeffizienz als auch für Lärmschutz sorgen. Die Dachgeschossdecke wurde gedämmt, um zusätzliche Energieeinsparungen zu erzielen.

Im Außenbereich punktet die Immobilie mit einem großen Garten, in dem verschiedene Obstbäume für eine reiche Ernte sorgen. Eine separate Wiese bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über ein gemauertes Gartenhaus, das aktuell zur Lagerung von Holz genutzt wird, und eine Garage mit einem separaten Raum und Dachboden, die weiteren Stauraum bieten.

Für Fahrzeuge stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, und die ruhige Lage in einer familienfreundlichen Umgebung ermöglicht es den zukünftigen Bewohnern,

die Vorzüge der Natur in unmittelbarer Nähe zu genießen.

Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit traditionellem Charme und bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für alle, die ein hochwertig saniertes Eigenheim suchen. Durch die bereits abgeschlossenen Modernisierungen ist das Haus sofort bezugsfertig und eröffnet gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Mit ihrer gehobenen Ausstattung und baulichen Qualität eignet sich diese Immobilie hervorragend für Paare und kleine Familien, die ein Zuhause mit viel Platz innen und außen schätzen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die vielfältigen Möglichkeiten und den besonderen Charakter dieses Einfamilienhauses in Ruhe zu entdecken.

Hinweis: Der Energieausweis wurde vor der Renovierung ausgestellt und entspricht nicht dem heutigen Stand!

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

Einbauküche
Kamin
Fußbodenheizung
Modernisierung 2023:
Dachgeschoss gedämmt
neue Fenster
neue Elektrik
Wasser
Abwasser
gemauertes Gartenhaus (jetzt Holzlagerung)
Garage mit separatem Raum und Dachboden
großer Garten mit Obstbäumen
separate Wiese

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

Langenfeld ist eine ruhige, idyllisch gelegene Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen in einer entspannten Umgebung. Ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur legen.
In der Umgebung laden zahlreiche Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Kempenich 6 min
Mayen 15 min
Koblenz 30 min

Langenfeld profitiert auch durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A48, die über Kempenich gut zu erreichen ist. So sind Berufspendler in kurzer Zeit in Koblenz, Bonn oder Köln.

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 277.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25014050 - 56729 Langenfeld

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

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

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