Niederzissen

Freistehender Bungalow mit barrierefreiem Zugang und Wärmepumpe

Objektnummer: 22315024

KAUFPREIS: 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 123,26 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 629 m²

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Auf einen Blick

Objektnummer	22315024
Wohnfläche	ca. 123,26 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	22.07.2018
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	22.28 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Die Immobilie

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Die Immobilie

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Die Immobilie

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Die Immobilie

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Die Immobilie

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Die Immobilie

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Ein erster Eindruck

Bungalow mit barrierefreiem Zugang und Wärmepumpe Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einem begehrten Wohngebiet von Niederzissen und bietet modernen Wohnkomfort in barrierefreiem Design. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 629 m² bietet die Immobilie Platz für eine Familie oder ein Paar. Das Haus wurde im Jahr 2008 fertiggestellt und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Es verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem ensuite Duschbad ausgestattet, während das zweite Badezimmer vom Flur aus erreichbar ist. Alle Räume sind stufenlos auf einer Ebene angeordnet, was die Wohnfläche besonders funktional macht. In dem hellen Wohn- und Essbereich ist die offene Küche integriert. Diese ist mit hochwertigen Granit-Arbeitsplatten versehen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Süd-West Terrasse, wo Sie den Blick ins Grüne und auf die Burg Ohlbrück genießen dürfen. Ein Wintergarten vervollständigt das Wohnkonzept und bietet zusätzlich wettergeschützten Raum zum Verweilen. Das Haus ist bereits mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet und somit energetisch auf dem bestmöglichen Stand. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme; eine Frischluftanlage für regelmäßigen Luftaustausch. Die Fenster sind dreifach verglast, um eine optimale Isolierung zu gewährleisten. Zu der Immobilie gehört auch eine Garage sowie zwei Außenparkplätze. Das Grundstück bietet zudem genügend Platz für einen schön angelegten Garten, der natürlich individuell gestaltet werden kann. Die Lage des Hauses ist sehr attraktiv, in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung. Die Nähe zur Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet eine hohe Lebensqualität. Diese Immobilie bietet eine gute Ausstattungsqualität und ist ideal für Käufer, die nach einem modernen, barrierefreien Haus in einer attraktiven Wohngegend suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Alles zum Standort

Da Leben wo andere Urlaub machen. Das einzigartige Niederzissen liegt im Seitental des Rheins und ist nur ca. zehn Minuten entfernt vom berühmten Lacher-See und den Trasshöhlen. Zudem bietet die wunderschöne Landschaft der Eifel unzählige gut angelegte Wanderwege wo Gasthöfe sich auf Ihren Besuch freuen und noch viele Sehenswürdigkeiten zu erkunden sind. In Niederzissen erreichen sie bequem mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Kindergarten sowie Schulen sind mit dem Auto ebenfalls in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn erreichen Sie in circa dreißig Fahrminuten die umliegenden Großstädte sowie Koblenz oder Bonn. Durch den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bahnhof der nicht einmal fünf Minuten entfernt ist.

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2018. Endenergieverbrauch beträgt 22.28 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

Objektnummer: 22315024 - 56651 Niederzissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com