

Dernbach

# Stilvoller Altbau trifft modernes Lebensgefühl in Dernbach

CODICE OGGETTO: 25211026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25211026               |
| Superficie netta    | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1938                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 565.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                 |

CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.05.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 256.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1938                |

CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



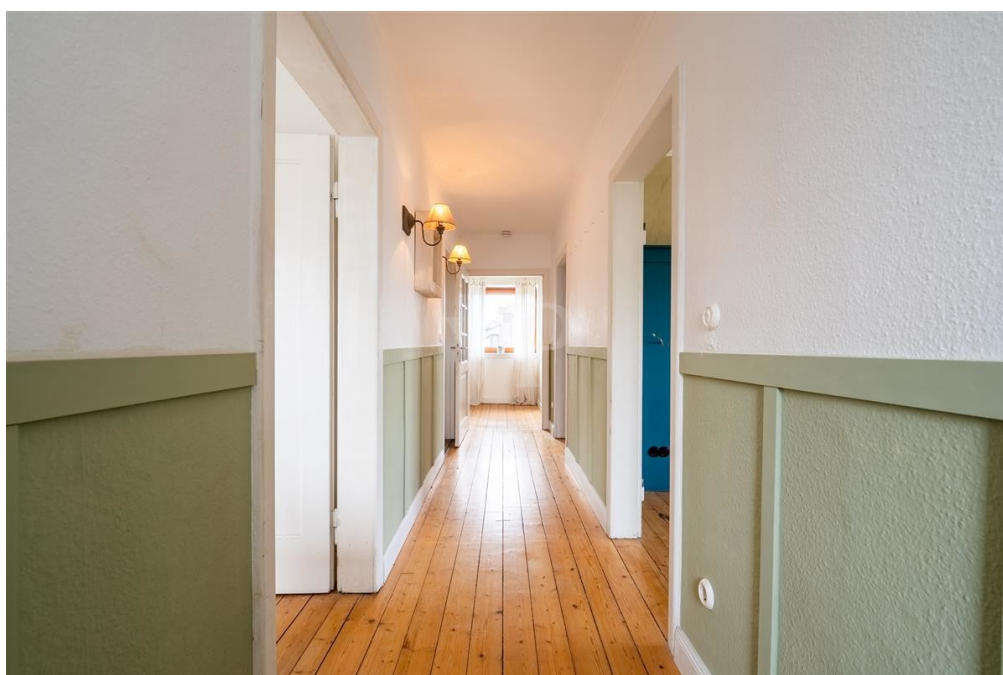
CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



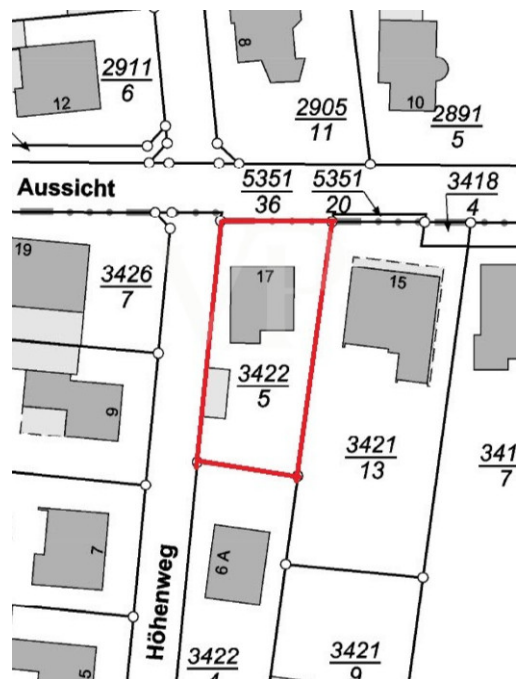
CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



**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  
NATIONALEN  
KUNDENZEUGNISSEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



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



### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2** WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3** TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4** FINANZIERUNGSZUSAGE
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5** AFTER SALES
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



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

CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach**

## Una prima impressione

Willkommen in einem Haus, das Geschichten erzählt – und bereit ist, Ihre neue zu schreiben.

Dieses liebevoll sanierte Jugendstil-Juwel aus dem Jahr 1938, mit einem Anbau aus den 60ern, vereint auf beeindruckende Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen, terrassenartig angelegten Grundstück erwartet Sie ein einzigartiges Zuhause – durchdacht, stilvoll, außergewöhnlich.

Schon beim Betreten spüren Sie: Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände. Die aufgearbeiteten Holzdielen erzählen von vergangener Handwerkskunst, während die großzügige, offene Wohnküche mit Kochinsel zum Herzstück des Familienlebens wird. Der neuwertige Kamin sorgt an kühlen Abenden für wohlige Wärme und gemütliche Stunden.

Im Erdgeschoss verschmelzen Wohn- und Essbereich zu einem offenen Lebensraum mit Kaminfeuer, angrenzender Küche, Abstellraum und einem weiteren Bad mit Wanne.

Das Obergeschoss bietet drei helle, große Schlafzimmer, zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon, sowie ein weitläufiges Badezimmer.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnraum mit angrenzendem Badezimmer – perfekt als Atelier, Rückzugsort oder Gästebereich.

Und draußen? Ein Garten wie aus dem Bilderbuch. Großzügige Terrassenfläche auf zwei Ebenen, viel Grün und ein ganz besonderes Highlight: der neu installierte Swimspa mit integriertem Whirlpool – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende. Das noch unfertige Verdeck bietet kreativen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Als absolutes Highlight erwartet Sie daneben ein liebevoll umgebauter, ehemaliger Schweinestall – heute Ihre einzigartige Outdoor-Küche mit Charakter und Geschichte.

Dieses Haus in Dernbach, nur wenige Minuten von Montabaur entfernt, ist kein Neubau von der Stange. Es ist ein Lebensgefühl. Eine Oase mit Charakter. Ein Ort, an dem Vergangenheit und Zukunft zusammenfinden.

Sind Sie bereit für ein neues Kapitel?

**CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach**

## Dettagli dei servizi

Weitere Details:

- 2014 größtenteils saniert:

Ausbau und Isolierung Dachgeschossetage, neue Elektrik, moderne Fenster in Kunststoff, teilweise Sprossenfenster, Erneuerung der Wasserleitungen, drei moderne stilgerechte Bäder, teilweise Erneuerung der Heizungsleitungen und Austausch der Gas-Zentralheizung

- Neueindeckung des Daches in 2020
- Großzügige offene Einbauküche mit großer Kochinsel und angrenzendem Abstellraum
- Neuwertiger Kamin der Firma Quetlich
- Überwiegend aufgearbeitete Dielen im ganzen Haus
- Osmoseanlage zur Filterung des Wassers
- Alte aufgearbeitete Türen im ganzen Haus
- Alte aufgearbeitete Klappläden an den Fenstern

**CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach**

## Tutto sulla posizione

Dernbach gehört der Verbandsgemeinde Wirges an und umfasst ca. 2500 Einwohner. Im Ort selber finden Sie neben einem Krankenhaus (Herz-Jesu-Krankenhaus) auch Kindergarten und Grundschule sowie einige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Montabaur erreichen Sie in ca. 3 km. Dort finden Sie den A3 Anschluss (Köln-Frankfurt) sowie den ICE Bahnhof, der Sie in ca. 30 Minuten nach Köln und Frankfurt bringt.

Des Weiteren befinden sich hier auch sämtliche Schulformen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, u.a. das überregional bekannte Fashion Outlet Center.

Schulen in der Nähe:

- Montabaur in ca. 3 km, Landesmusikgymnasium Rheinland-Pfalz (Peter-Altmeier Gymnasium), Mons-Tabor-Gymnasium (Gymnasium mit zweisprachigem und naturwissenschaftlichem Zweig), Anne-Frank-Realschule plus, Heinrich-Roth-Realschule plus, Berufsbildende Schule Montabaur
- Dernbach: Privates Gymnasium (Raiffeisen-Campus)
- Mogendorf: Private Grundschule (ca. 7 km entfernt)

**CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 256.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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 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.

**CODICE OGGETTO: 25211026 - 56428 Dernbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

**Tel.:** +49 261 - 97 36 907 0

**E-Mail:** koblenz@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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