

Vallendar

# Wohnen und Arbeiten in ruhiger Lage von Vallendar!

Objektnummer: 25014012



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.767 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar**

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

Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014012	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 318 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1935		
Stellplatz	5 x Freiplatz, 5 x Garage		

**Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

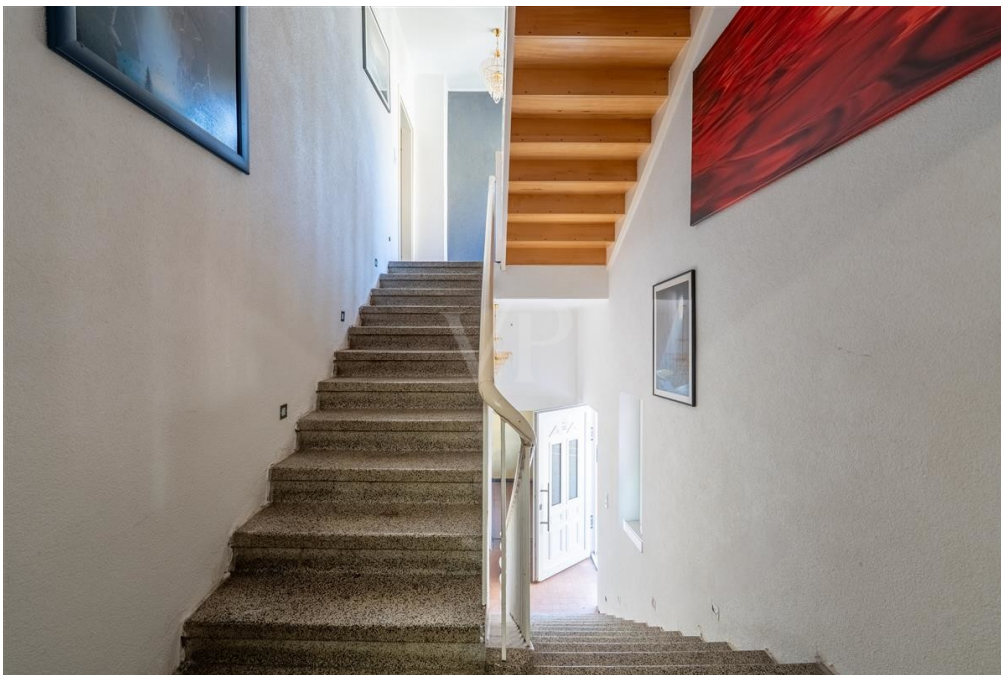
Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



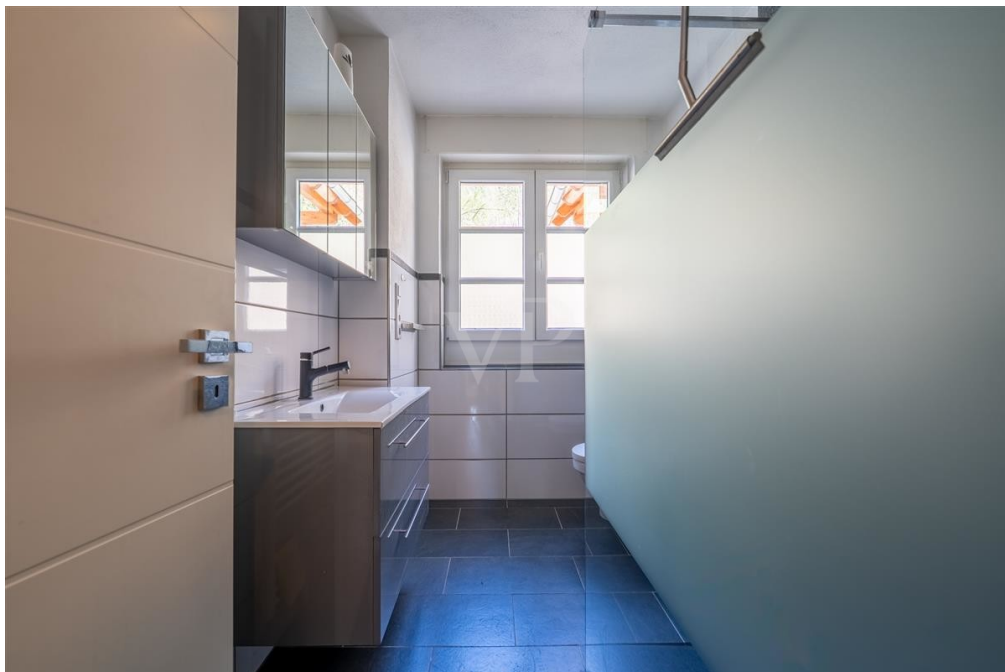
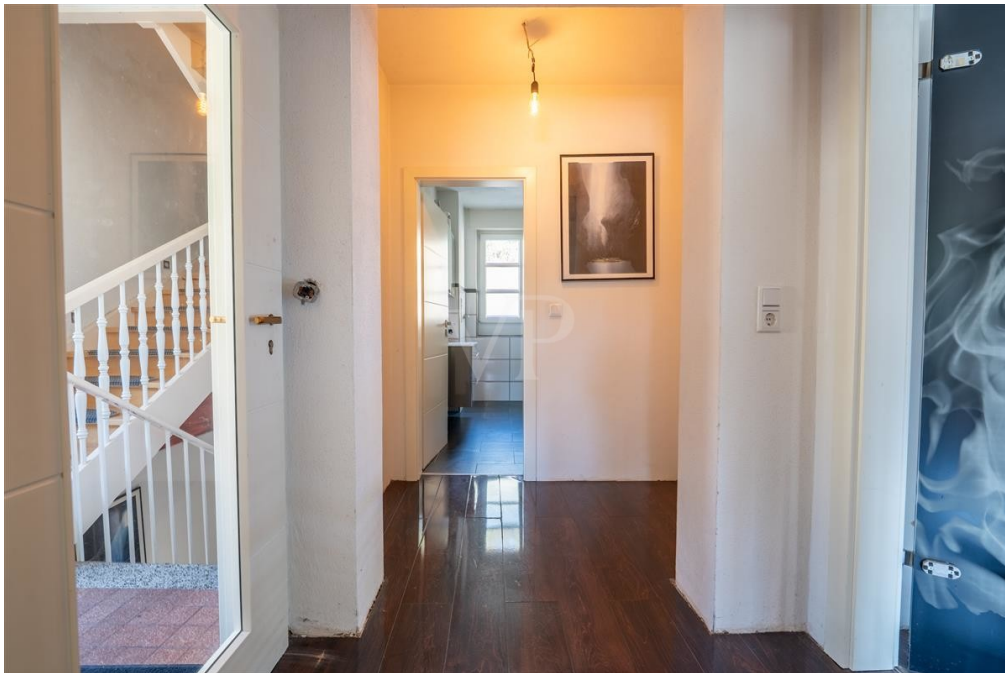
Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top  
1000 Agenturen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

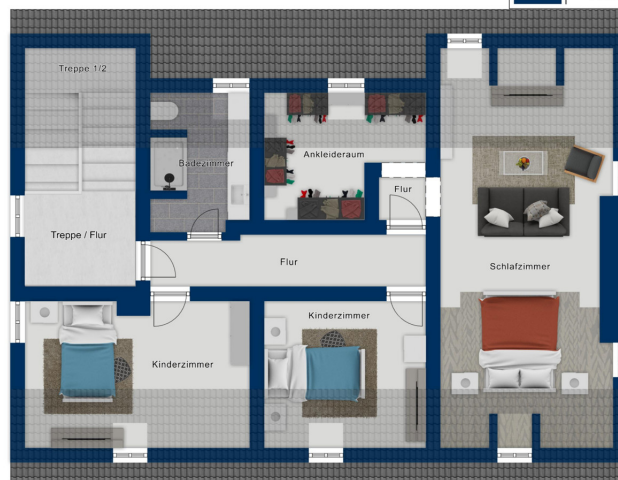
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar

## 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: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Bürofläche sowie großer Autowerkstatt befindet sich in ruhiger Lage von Vallendar. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer, ist ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte geboten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch eine solide Massivbauweise. Die Bodenbeläge variieren zwischen Fliesen, Laminat und Teppichboden.

Durch den Anbau der Bürofläche mit ca. 150 m<sup>2</sup> sowie den Bereich der Werkstatt mit ca. 168 m<sup>2</sup> bieten sich Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnen & Arbeiten.

Ausstattung im Überblick:

- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.767 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 318 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Büro ca. 150 m<sup>2</sup> und Halle ca. 168 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 1
- Balkon & Terrasse
- Einbauküche
- Vorrichtung für 2. Bad
- Kamin
- Bunker
- 5 Garagenstellplätze
- Freiplätze

Abgerundet wird dieses Angebot durch die großzügigen Außenbereiche. Darunter

ein Schwimmteich sowie zwei äußerst große sonnige Terrassen/Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor.

**Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Alles zum Standort

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Vallendar liegt direkt an der B42. Ideale öffentlicher Verkehrsanbindung, das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ebenso die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3.

**Objektnummer: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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