

**Boppard / Hirzenach**

# Historisches, ehemaliges Pfarrhaus mit Rheinblick – Denkmalgeschütztes Ensemble aus dem Jahr 1716

**Objektnummer: 26211013**



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 405 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

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

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26211013	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 405 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Mansarddach		
Zimmer	13		
Schlafzimmer	10		
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1716	Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
TOP  
WALDORF & PARTNER  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG  
IMT - 1. PREIS

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
Waldorf & Partner  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY APPROVED  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Herausgeber:  
von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, gewachsener Wohnlage mit beeindruckendem Blick auf den Rhein präsentiert sich dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Anwesen als wahre Rarität. Das ehemalige Propstei- und Pfarrhaus, ein staatlicher barocker Mansarddachbau aus dem Jahr 1716, vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das dreigeschossige, voll unterkellerte Hauptgebäude besticht durch:

- barockes, abgewalmtes Mansarddach mit Gauben
- hochwertige Naturschieferindeckung (2018 erneuert)
- massive historische Bausubstanz
- teilweise original erhaltene Bauteile (u. a. Kastenfenster, Gewölbekeller)

Ein alter Gewölbekeller sowie weitere großzügige Keller- und Lagerflächen unterstreichen den historischen Charakter des Anwesens. Talseitig sind die Kellerflächen ebenerdig erschlossen, sodass auch ein separater Zugang möglich ist.

Das Wohnhaus gliedert sich derzeit in drei Wohneinheiten:

Wohneinheit 1: ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohneinheit 2: ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohneinheit 3: ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über teilweise ausgebaute Lagerflächen.

Ein Ausbau zu einer vierten Wohneinheit ist grundsätzlich vorstellbar, steht jedoch unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Genehmigung und wäre aufgrund des

Denkmalschutzes mit erhöhtem Aufwand verbunden.

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 5.199 m<sup>2</sup>, wovon rund 2.000 m<sup>2</sup> zum Verkauf stehen. Der verbleibende Grundstücksteil ist als denkmalgeschützter Garten angelegt und kann optional gegen Aufpreis mit erworben werden – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Gartenanlagen.

Auf dem Grundstück befinden sich drei Pkw-Stellplätze. An der Grundstücksgrenze liegt zudem das ehemalige Kelterhaus (ebenfalls Baujahr 1716), das heute als Abstell- und Nutzfläche dient.

Das ehemalige Kelterhaus ist voll unterkellert und bietet:

- ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss
- Dach und Fassade wurden hier bereits ca. 2006 erneuert.

Das Objekt bietet vielfältige Perspektiven, wie z.B. der Umbau zu einem repräsentativen Mehrparteienhaus (ca. 3 Wohneinheiten), als Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie als Nutzung für gewerbliche oder institutionelle Zwecke.

Durch den Denkmalschutz ergeben sich zudem attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, insbesondere für Kapitalanleger und Projektentwickler.

**Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

## Ausstattung und Details

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Mehrere Kellerräume, Heizungsraum, Lagerflächen, ebenerdiger Zugang talseitig

Erdgeschoss:

Wohneinheit 1: ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ehem. Büro):

Windfang, Foyer, Flur, Treppenraum, 5 Zimmer, Küche, Dusche, WC, Waschküche

Wohneinheit 2: ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ehem. Bücherei): Seiteneingang, Flur,

Treppenraum, 4 Zimmer, zwei separate WC-Anlagen

1. Obergeschoss:

Wohneinheit 3: ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

ehem. Pfarrsaal mit Küche, Flur, Treppenraum, fünf Zimmer, Bad, WC

Details:

Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung, teilweise historische Kastenfenster (Einfachverglasung)

Bodenbeläge: PVC, Vollholz, Vinyl, Sandstein und Fliesen

Heizung: Kessel erneuert 2001, Brenner 1998

Kein Energieausweis erforderlich (Denkmalschutz)

**Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

## Alles zum Standort

Boppard liegt idyllisch inmitten der Region „Oberes Mittelrheintal“, welche seit 2002 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt und ist nur ca. 20 Autominuten vom Koblenzer Zentrum entfernt. Insbesondere Weinkennern ist die Stadt auch über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Das Weinanbaugebiet, der bekannte „Bopparder Hamm“, bringt erlesene Tropfen von höchster Qualität hervor. Durch die zentrale Lage am Mittelrhein ist Boppard auch bei Touristen ein beliebtes Ziel. Die Stadt bietet Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Das Bildungsangebot reicht von drei Grundschulen, über weiterführende Schulen bis hin zur Bundesakademie für öffentliche Verwaltung. Freizeit- und Lebensqualität sind in dieser geographisch so einzigartigen Region überdurchschnittlich hoch und zeichnen die Stadt Boppard aus.

### Verkehrsanbindungen

Boppard verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sowohl die Bundesstraße 9 und Bundesstraße 327 (Hunsrückhöhenstraße), als auch die A 61 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Durch die linksrheinische Lage ist Boppard zudem an die Bahnlinie Köln-Mainz bzw. den regionalen Nahverkehr angeschlossen.

**Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach**

## 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)