

Vallendar

# Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Balkon und wundervollem Weitblick

Objektnummer: 26211004



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

**KAUFPREIS: 258.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar**

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

**Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26211004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>258.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 67,78 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

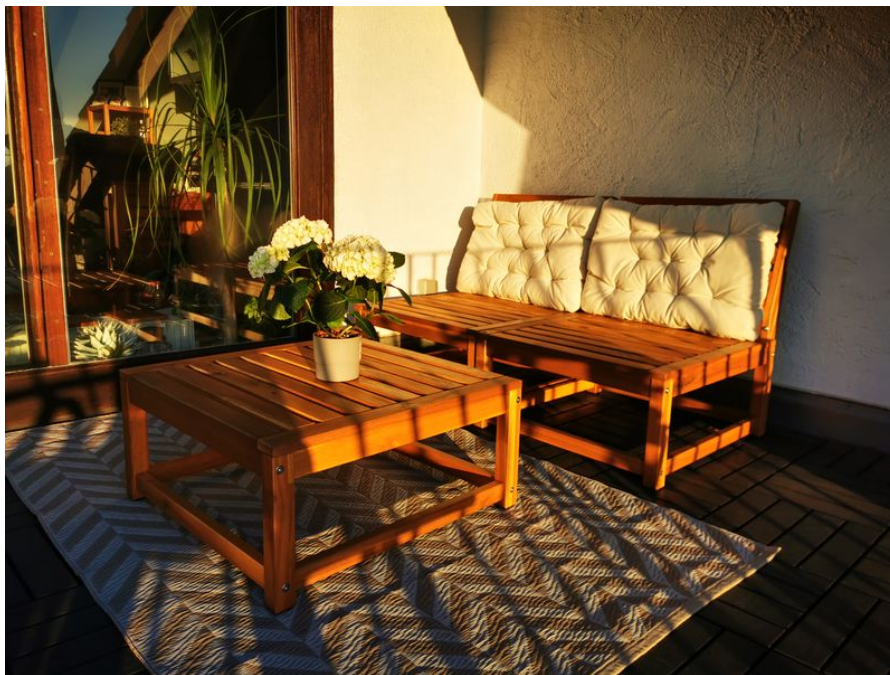
Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>121.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.01.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1982</b>

Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



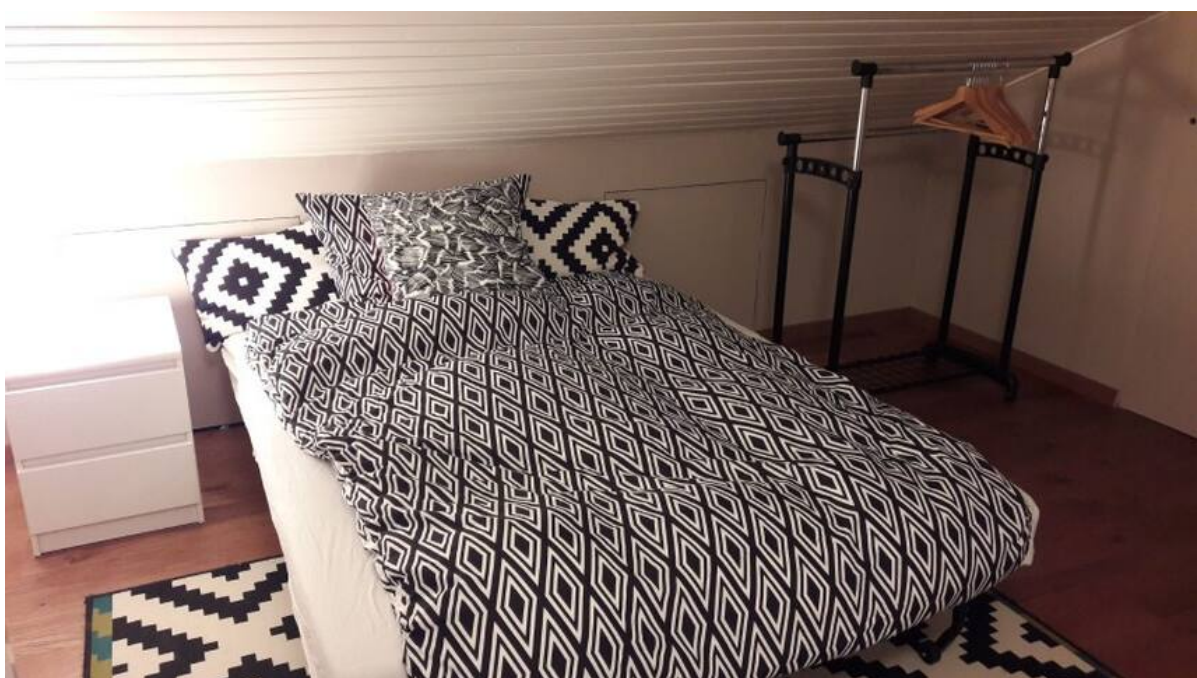
Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## 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)

Objektnummer: 26211004 - 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



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

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)

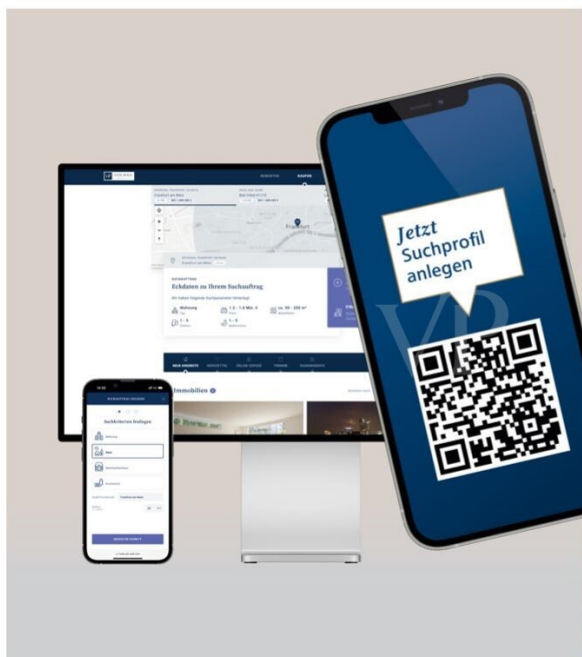
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
KONZERN  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

VP  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
In den 100  
Immobilienmaklern  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

## 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)

**Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus in Vallendar und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus wurde 1984 erbaut, die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und bietet rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit offener Wohnküche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der mit einem sehr schönen Ausblick punktet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, die typisch für eine Dachgeschosswohnung gemütliche Schrägen aufweisen. Drei praktische Abstellräume sorgen für zusätzlichen Stauraum. Das moderne Duschbad sowie weitere Bereiche sind mit Fliesen, die Wohn- und Schlafräume mit Parkettböden ausgestattet – eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

Die Wohnung wird über eine eigene Gastherme beheizt, die ca. 2010 erneuert wurde. Ein gemeinschaftlicher Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot komfortabel ab.

Besonders attraktiv ist die Lage in unmittelbarer Nähe zur WHU, die sich in nur etwa 1 km Entfernung befindet. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch hervorragend als Kapitalanlage.

Diese Dachgeschosswohnung vereint ruhiges Wohnen, einen schönen Ausblick und eine gefragte Lage.

**Objektnummer: 26211004 - 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: 26211004 - 56179 Vallendar**

## 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 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: 26211004 - 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)**