

Boppard

Modernisiertes Einfamilienhaus in Höhenlage mit fantastischem Blick über das Mittelrheintal

Objektnummer: 25014130



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.161 m²

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

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

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Auf einen Blick

Objektnummer	25014130
Wohnfläche	ca. 290 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	169.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



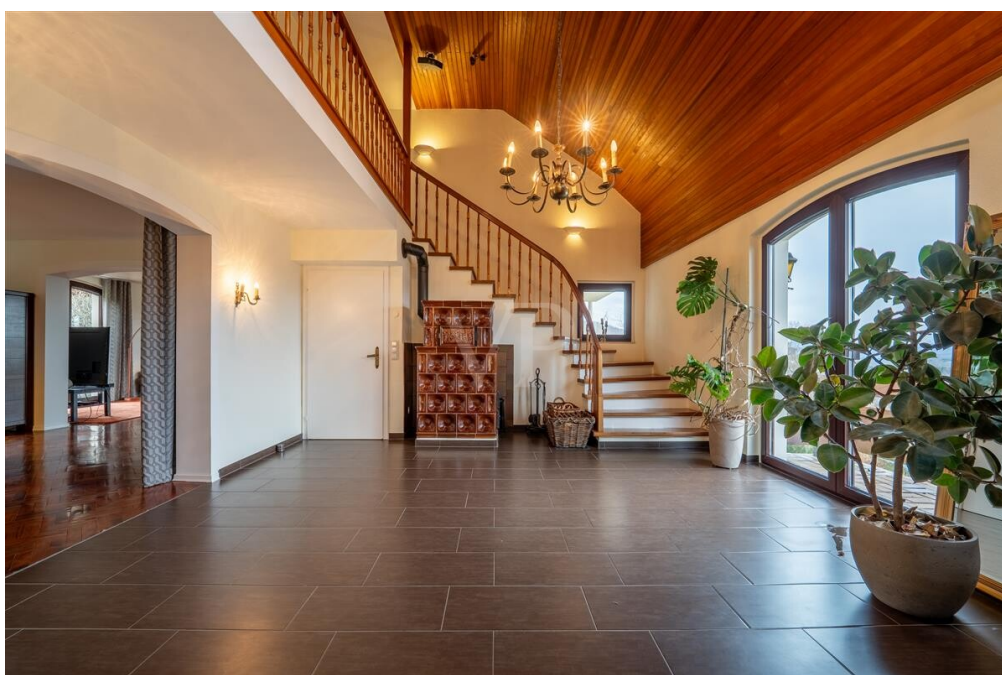
Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



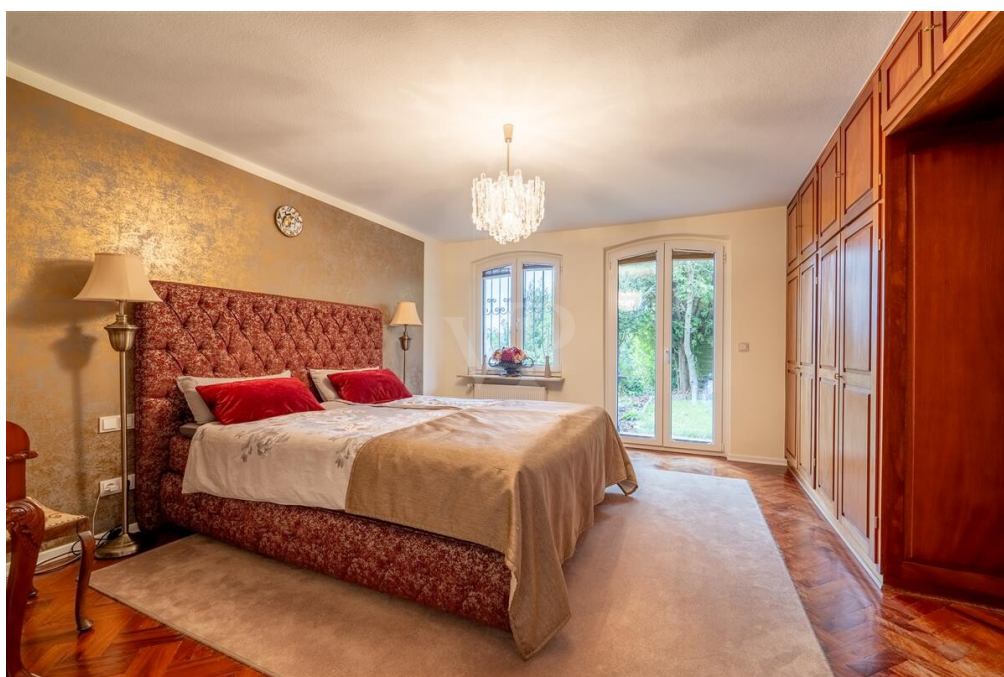
Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



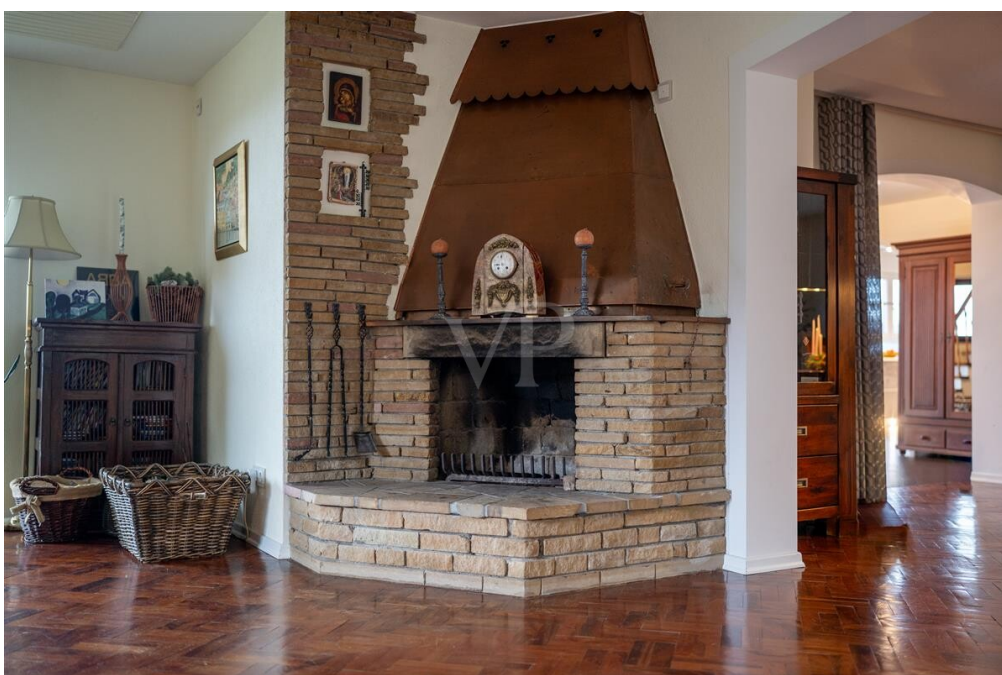
Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDFÜHRER
2024
IMMOBILIEN
BEST FIELD

VP
Bank Immobilien
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilien
Koblenz

Capital
★★★★★
Top-Makler Koblenz
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE®



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!

VP
www.vp-finance.de

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

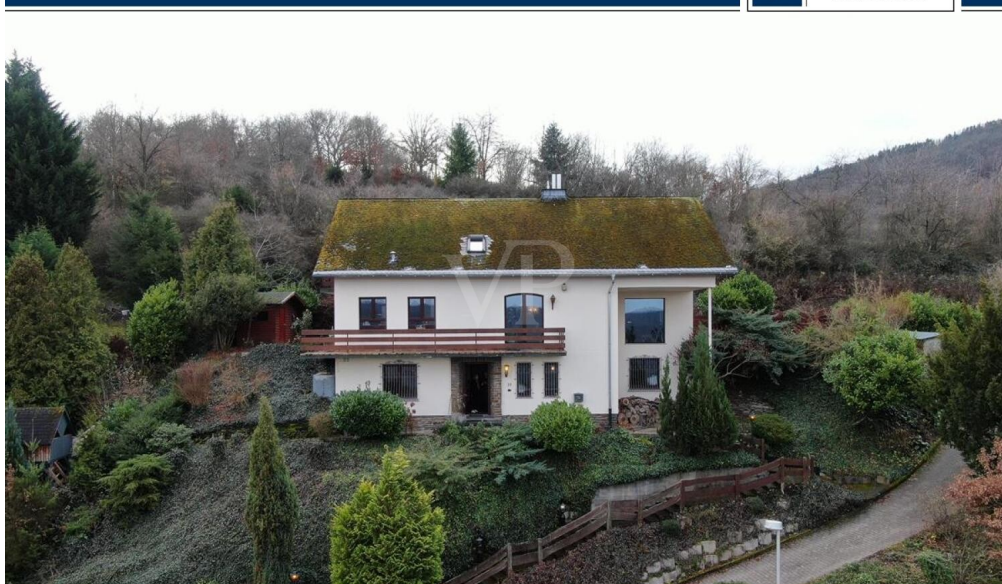
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung 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 FINANZIERUNGSZUSATZ**
 - 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

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Die Immobilie



Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Familienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Modernisierung sowie eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, die den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m² und sieben Zimmern bietet das Objekt großzügigen Platz für Familien und anspruchsvolle Individualisten.

Das Haus wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.161 m² großen Hanggrundstück. Die umfangreiche Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2012. Besonders hervorzuheben sind die Küche sowie die drei Bäder, die in diesem Zusammenhang geschmackvoll modernisiert wurden. Die Ausstattung ist von gehobener Qualität, wodurch das Haus gleichermaßen durch Funktionalität wie Komfort überzeugt.

Highlights der Immobilie:

- aus vielen Zimmern direkter Blick auf den Rhein
- Galerie im Wohnbereich
- offener Kamin und Kachelofen
- Fußbodenheizung in Küche und Bädern
- Panoramafenster im Wohnbereich
- 3-fach Verglasung
- südamerikanisches Edelholzparkett und Treppenstufen
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Privatauffahrt zur Wohnebene mit Stellplatz
- Gartenhaus
- große sonnige Terrasse
- gepflegter Kellerbereich

Genießen Sie die einzigartige Lage im Mittelrheintal.

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

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 Weinkenner 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: 25014130 - 56154 Boppard

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 169.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25014130 - 56154 Boppard

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com