

Vallendar

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Balkon und wundervollem Weitblick

Objektnummer: 26211004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 258.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

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

Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

Auf einen Blick

Objektnummer	26211004	Kaufpreis	258.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67,78 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1982	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

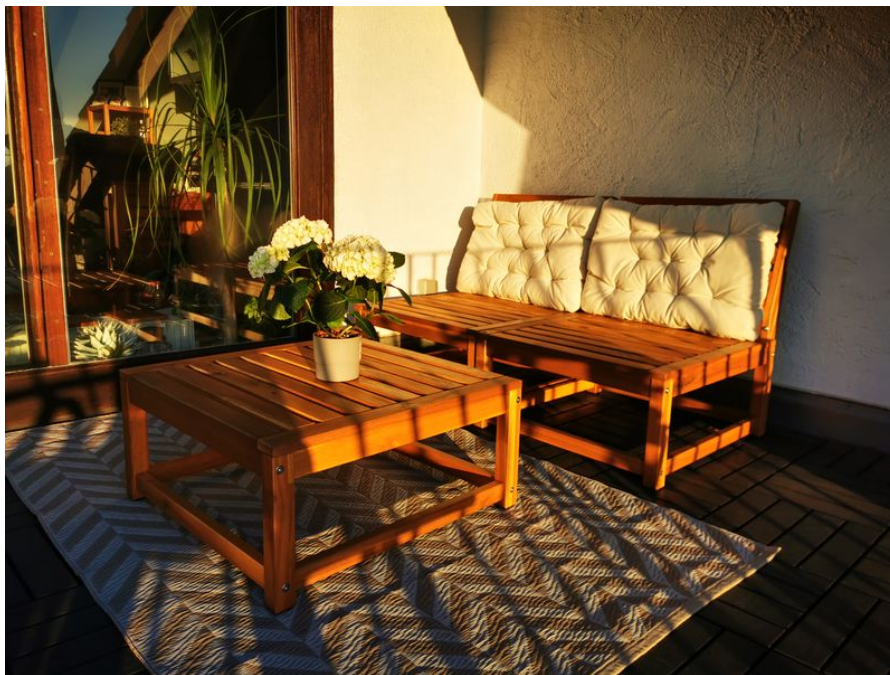
Objektnummer: 26211004 - 56179 Vallendar

Auf einen Blick: Energiedaten

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

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

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

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 | www.von-poll.com

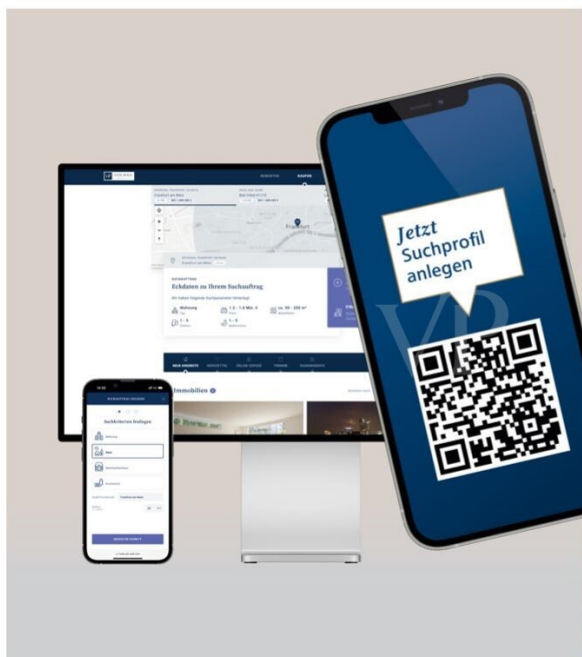
FOCUS
TOP
NATIONALE
MÄKLERZEITUNG
2024
VON POLL IMMOBILIEN
IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurde das Team
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ
ausgezeichnet

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MÄKLER KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

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

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 m² 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

Sonstige Angaben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com