

## Vallendar

# Live and work in a quiet location in Vallendar!

*Property ID: 25014012*



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.767 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25014012                              |
| Living Space         | ca. 225 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 8                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1935                                  |
| Type of parking      | 5 x Outdoor parking space, 5 x Garage |

|                       |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 495.000 EUR                                                                  |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Condition of property | Needs renovation                                                             |
| Construction method   | Solid                                                                        |
| Usable Space          | ca. 318 m²                                                                   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Central heating                                                             |
| Power Source       | Gas                                                                         |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

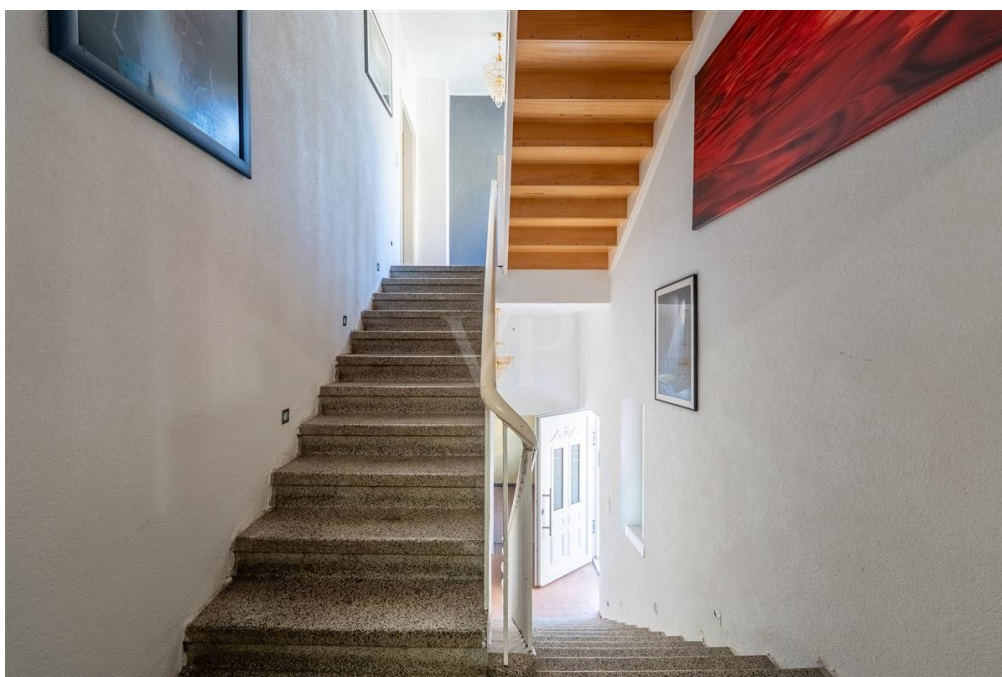
Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



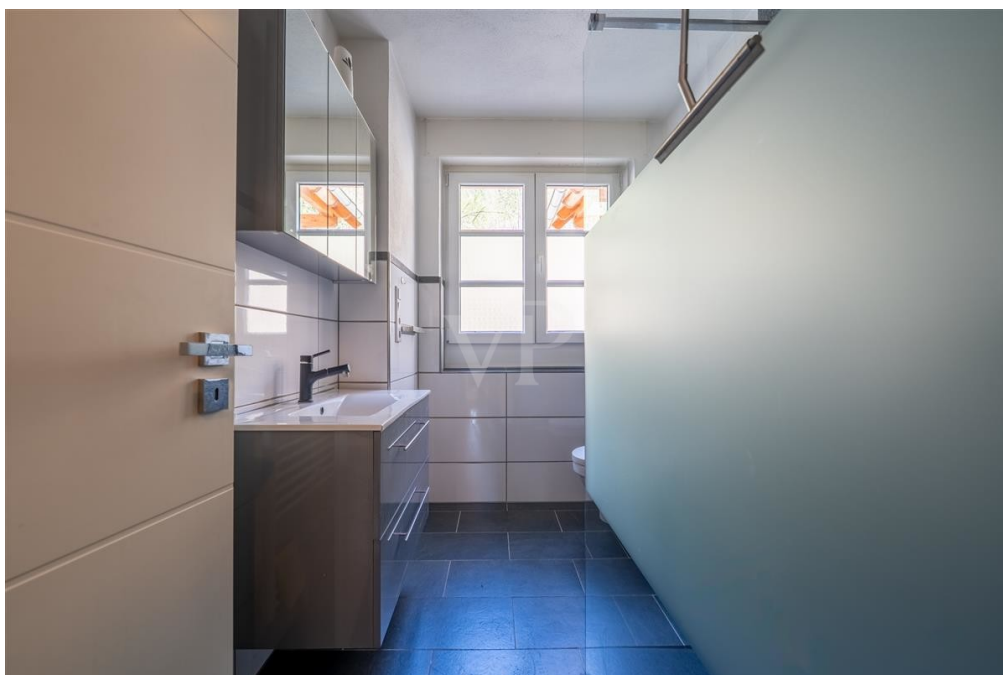
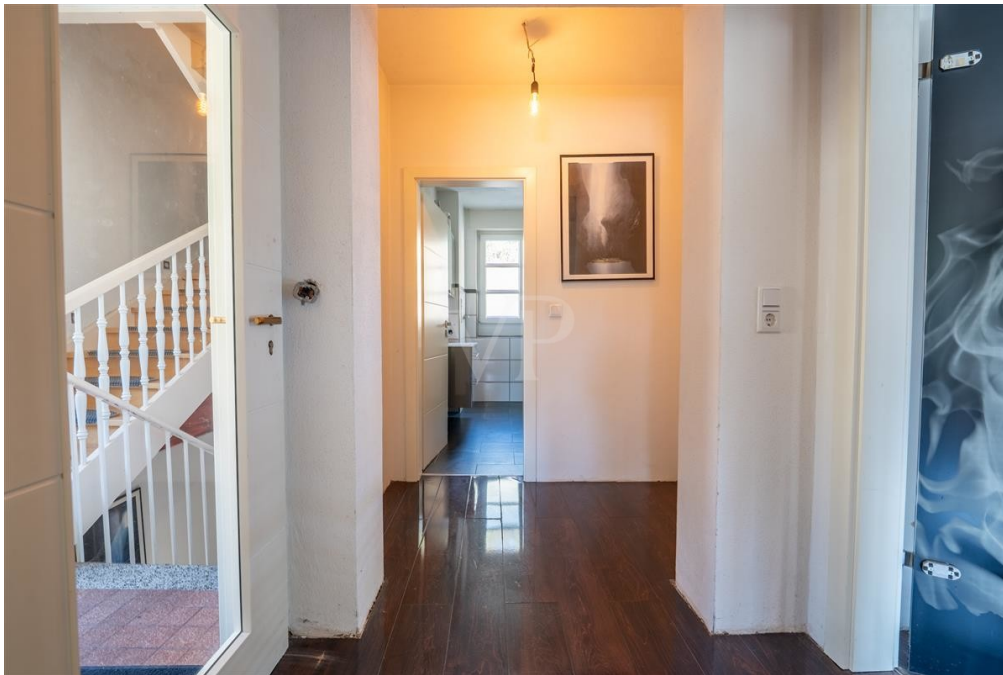
Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



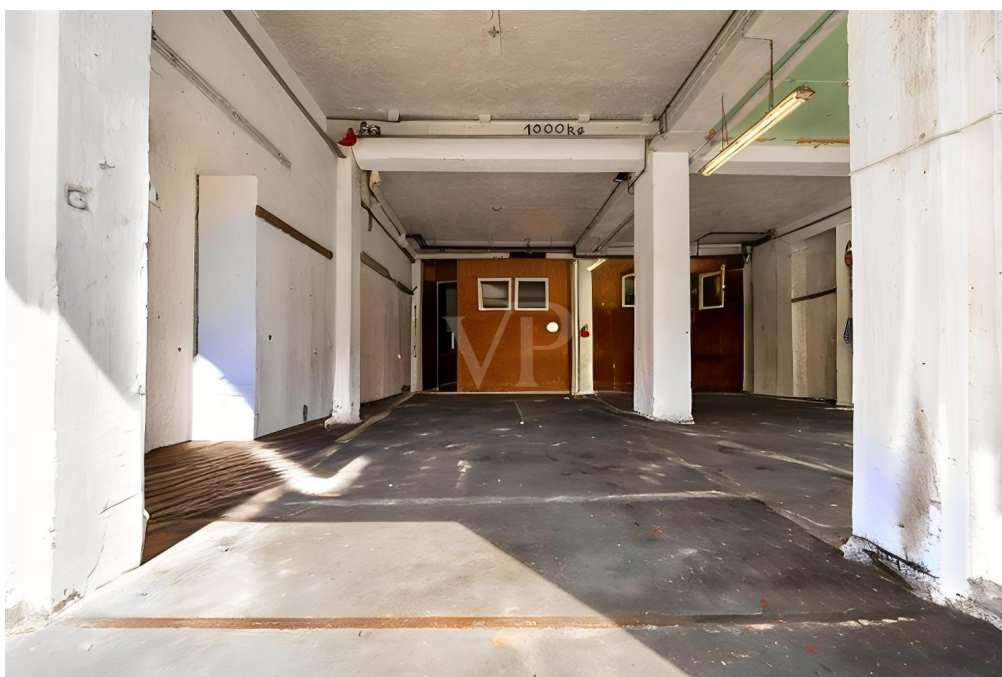
Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property



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

**FOCUS TOP**  
NATIONALER VERBUND  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FACH-ZEITUNG

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## The property

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)

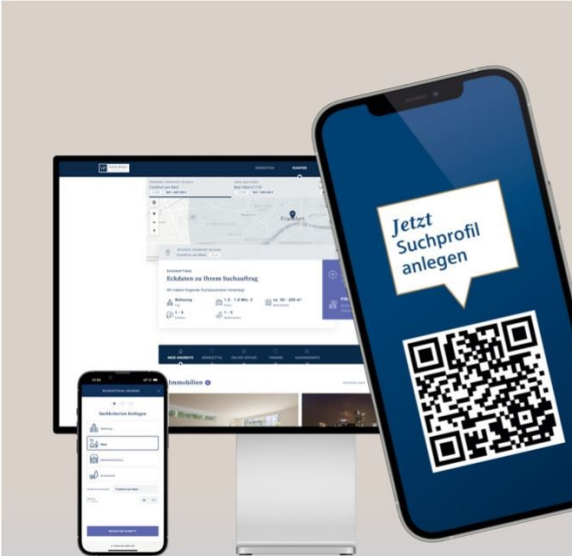
VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

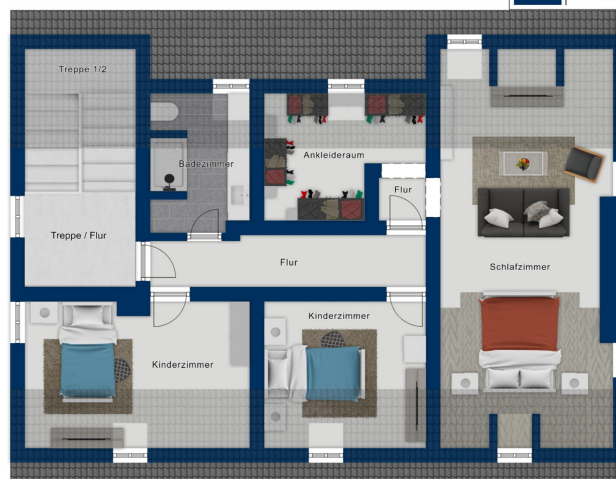
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## A first impression

This spacious detached house with office space and a large auto repair shop is located in a quiet area of Vallendar. With approximately 225 m<sup>2</sup> of living space spread across 8 rooms, there is ample room for individual living concepts. The house extends over three floors and boasts solid construction. Flooring varies between tiles, laminate, and carpet. The extension includes approximately 150 m<sup>2</sup> of office space and approximately 168 m<sup>2</sup> of workshop space, offering versatile options for combining living and working. Features at a glance: - Approx. 225 m<sup>2</sup> living space - Approx. 1,767 m<sup>2</sup> plot - Approx. 318 m<sup>2</sup> usable space (office approx. 150 m<sup>2</sup> and workshop approx. 168 m<sup>2</sup>) - Bedrooms: 4 - Bathrooms: 1 - Balcony & terrace - Fitted kitchen - Provisions for a second bathroom - Fireplace - Bunker - 5 garage parking spaces - Open parking spaces. This offer is rounded off by the generous outdoor areas. This includes a swimming pond and two very large, sunny terraces/balconies, perfect for relaxing outdoors. An energy performance certificate was not available at the time the advertisement was created.

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## All about the location

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.

Property ID: 25014012 - 56179 Vallendar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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