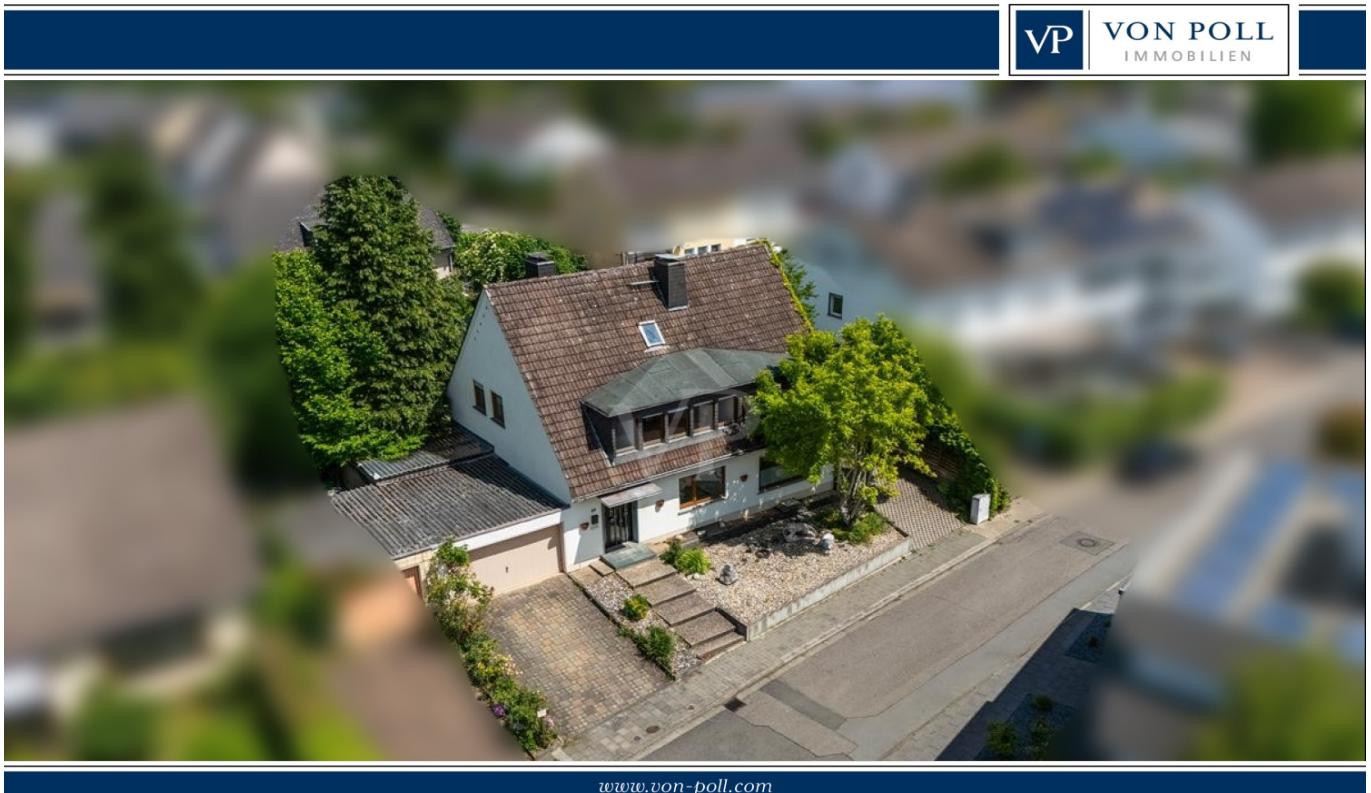


Vallendar / Mallendarerberg

Rare two-family house with generous living space on Mallendarer Berg

Property ID: 25014005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 650 m²

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

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

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

At a glance

Property ID	25014005
Living Space	ca. 173 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	448.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 147 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

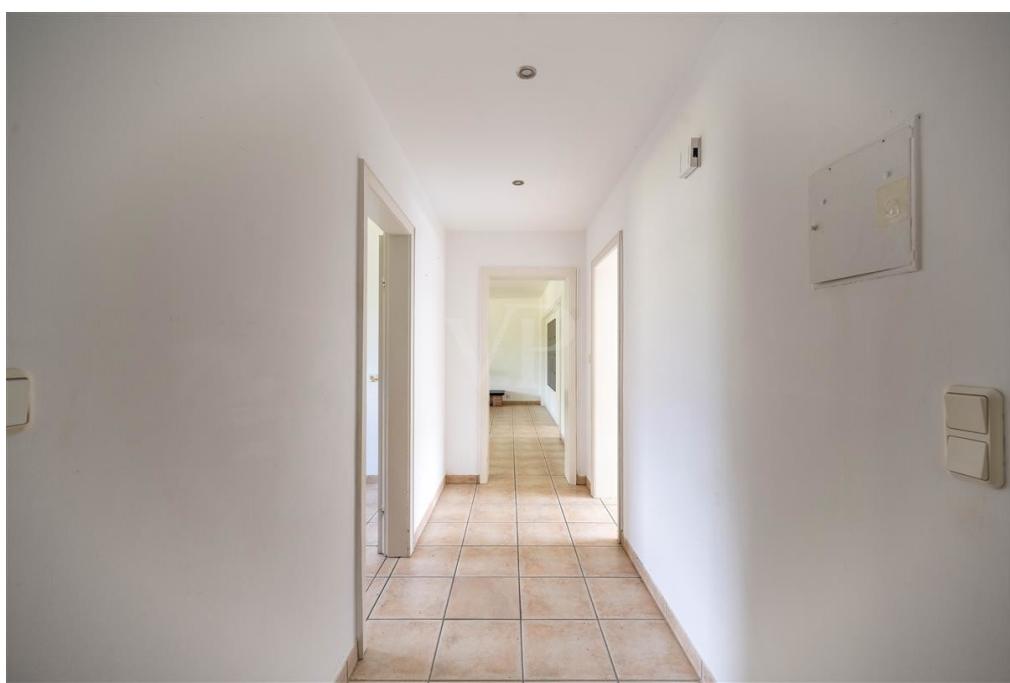
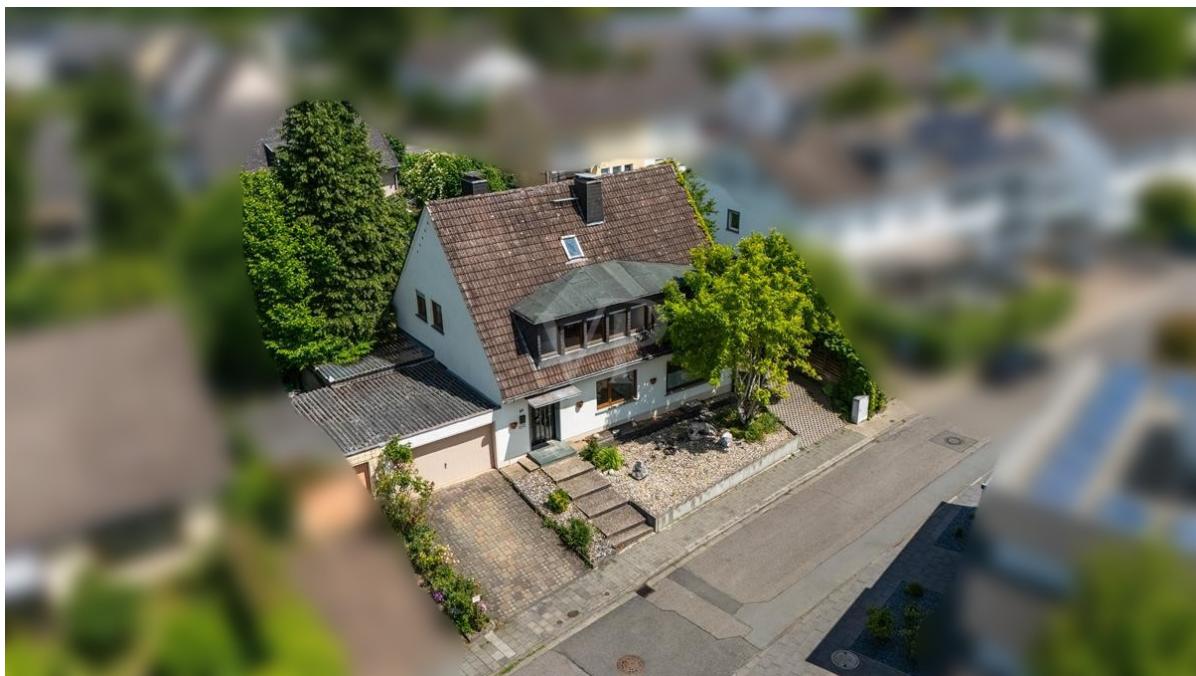
Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	326.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.02.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
AACHEN
2024

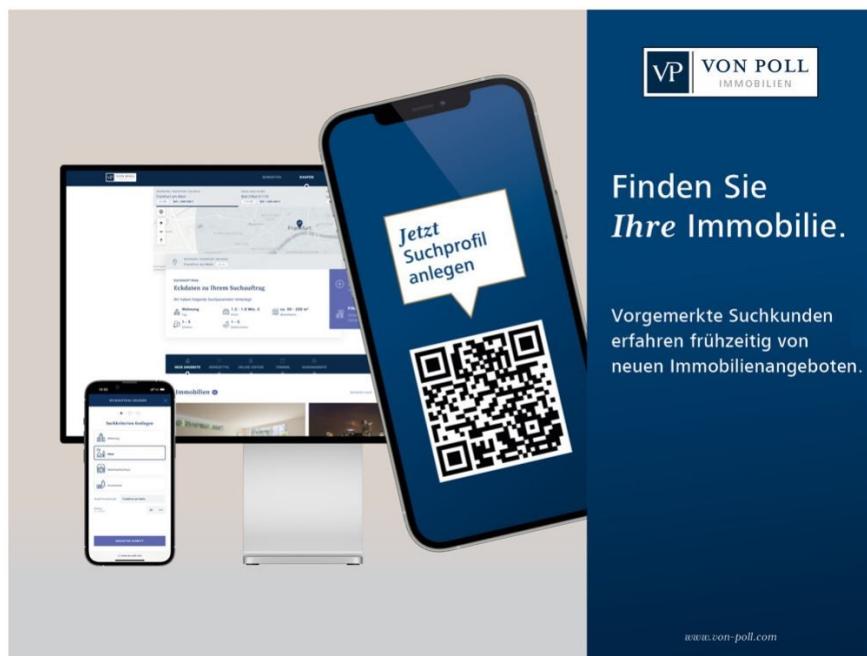
Capital
WALD IMMOBILIEN
Top Makler Koblenz
★ ★ ★ ★ ★
Zertifiziert von
von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN

- Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetz
- 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 FINANZIERUNGZUSAGE

- Besprechung Darlehensvertrag
- Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
- Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230

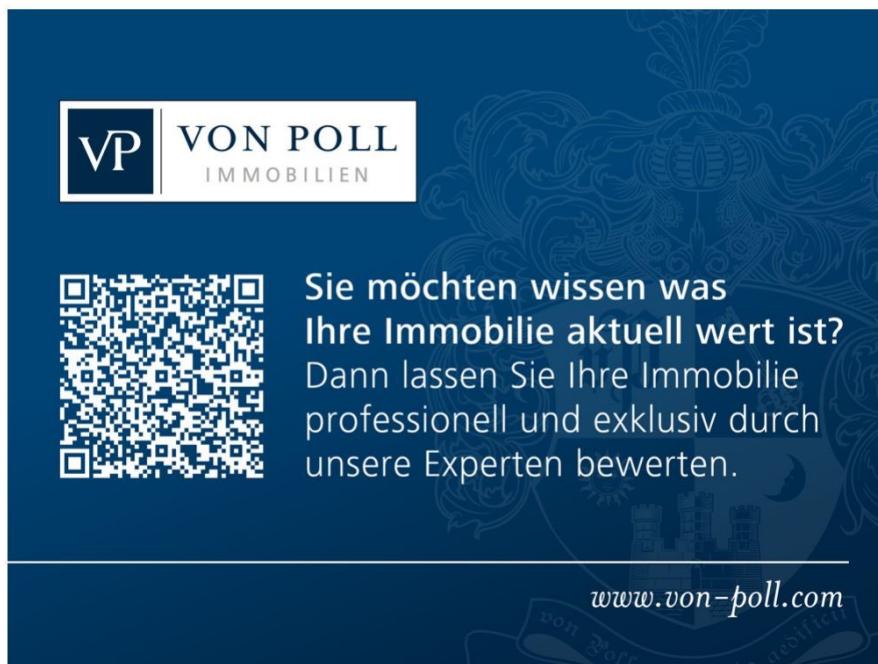
5 AFTER SALES

- Betreuung der Kreditauszahlung I Übergabe der Immobilie
- Hausschutz-Brief
- Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

A first impression

This spacious two-family house in a sought-after location in Vallendar/Mallendarerberg offers you and your family a comfortable and stylish home. With approximately 173 m² of living space spread across nine rooms, there is ample room for individual living concepts. The house extends over three floors and boasts solid construction and a charming pitched roof. Features include a fitted kitchen, a guest WC, and two cozy fireplaces that create a warm and inviting atmosphere. Flooring varies between tiles, laminate, and carpeting. Further highlights include the generous outdoor areas, such as a sunny terrace and a balcony, perfect for relaxing outdoors. Property features at a glance: - approx. 173 m² living space - approx. 650 m² plot - approx. 147 m² usable area - of which approx. 67 m² is converted into living space - Bedrooms: 5 - Bathrooms: 2 - Balcony & Terrace: Yes - Kitchen: Fitted kitchen - Guest WC: Yes - Fireplace: Yes - Construction: Solid construction - Roof type: Gable roof. A spacious garage and 1 open parking space complete this offer.

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 326.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 aufzubewahren 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.

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com