

Vallendar / Mallendarerberg

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

Property ID: 25014005



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

**PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 650 m<sup>2</sup>**

**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

<b>Property ID</b>	<b>25014005</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>448.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Two-family house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>9</b>	<b>Condition of property</b>	<b>In need of renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1965</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>		

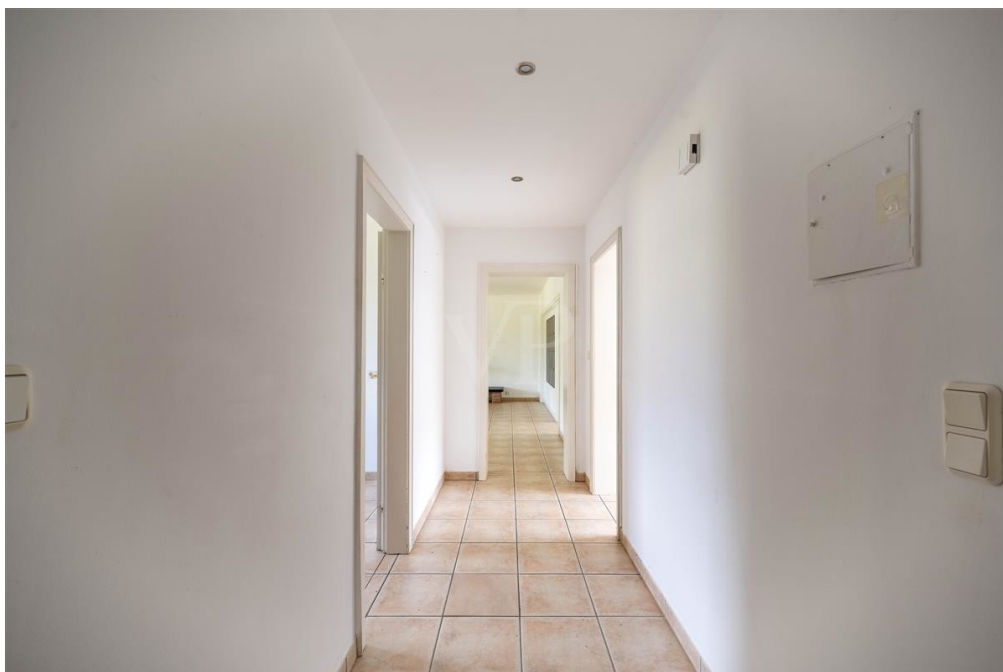
Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	326.70 kWh/m <sup>2</sup> 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

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows that offer a view of a cityscape. The team members are dressed in professional business attire. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

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

VP  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGBERN**
  - 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)

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



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)

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> living space - approx. 650 m<sup>2</sup> plot - approx. 147 m<sup>2</sup> usable area - of which approx. 67 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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