

Boppard

Exclusive equestrian facility with modern equipment and breathtaking panoramic views

Property ID: 25014088



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • ROOMS: 14 • LAND AREA: 50.000 m²

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

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

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

At a glance

Property ID	25014088	Purchase Price	1.450.000 EUR
Rooms	14	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1970	Total Space	ca. 370 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 330 m ²
		Commercial space	ca. 330 m ²
		Rentable space	ca. 330 m ²
		Equipment	Sauna, Garden / shared use

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.11.2025	Final Energy Demand	117.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



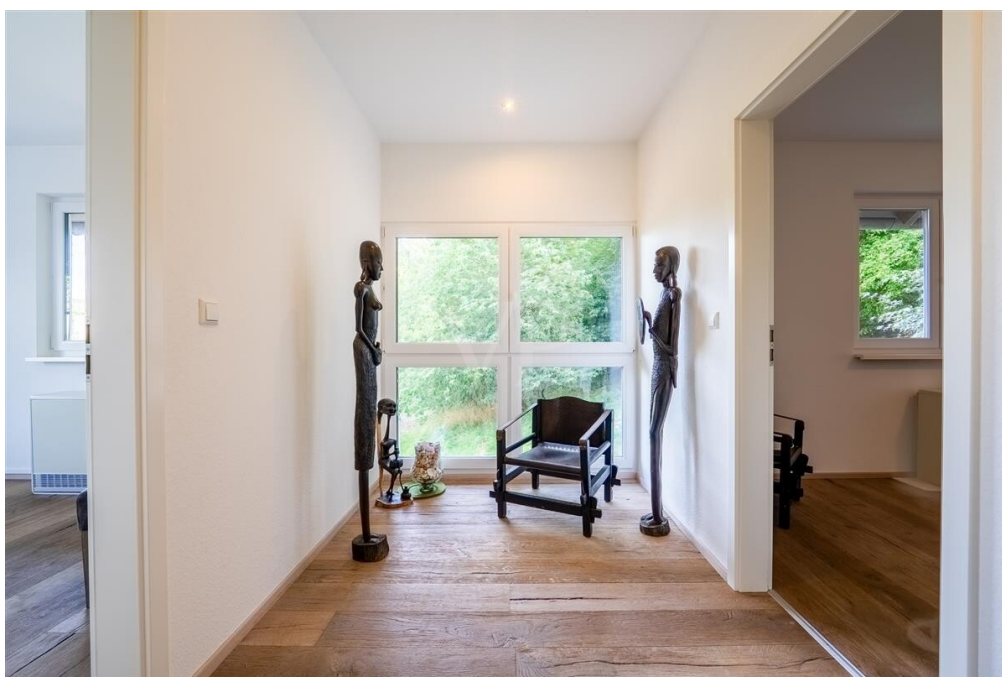
Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



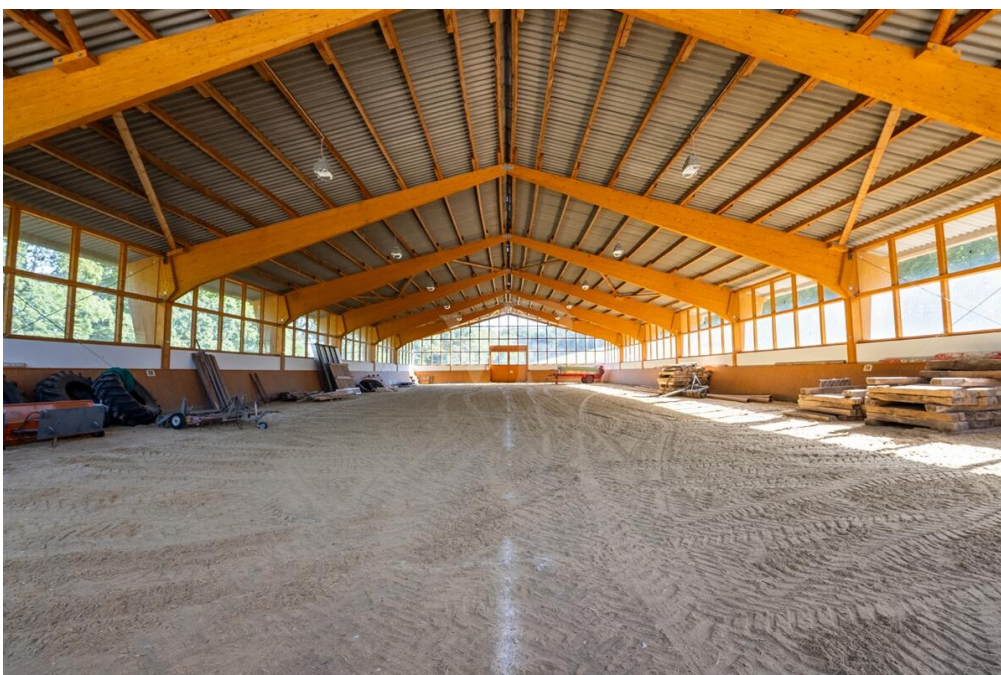
Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

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

FOCUS TOP
NATIONALER VERKEHR
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

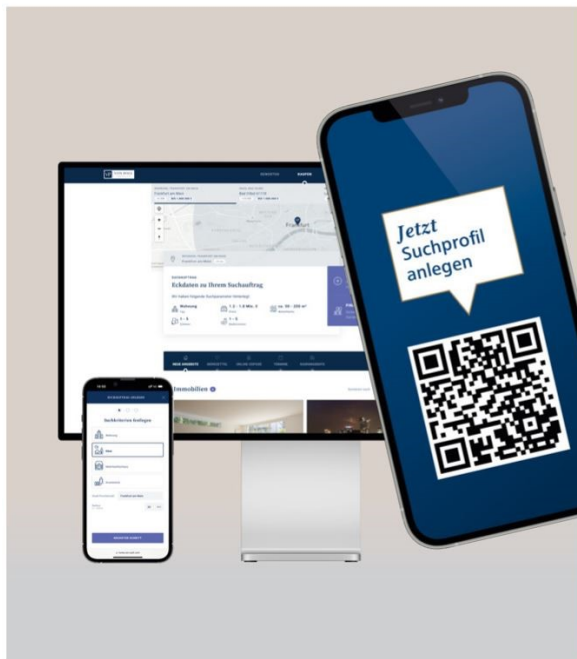
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 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



Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

A first impression

Just a five-minute drive from the A61 motorway, a private access road winds past verdant meadows to a true gem for horse lovers, offering complete seclusion. In recent years, the entire equestrian estate, including the two residential buildings, has been lovingly and expertly modernized and expanded. The centerpiece, a romantic, late-historic country villa, is a listed building and has lost none of its charm despite the extensive renovations of recent years. Here, you can relax in five bright rooms, including a cozy tiled stove, on approximately 159 m² and enjoy the view over the Middle Rhine Valley. The main house boasts a modern design and offers approximately 180 m² of living space spread over two floors. The spacious living and dining area on the ground floor is seamlessly integrated with a sleeping area for two children and is complemented on the upper floor by a large master bedroom with an en-suite bathroom, complete with a glass sauna. The small guest apartment, including a utility room, is approximately 31 m² and located in the garden, ideal for staff or guests. Three private, luxurious horse stalls integrated into the house, complete with a heated tack room, are ideal for your horses. All necessary facilities for equestrian operations are available and in excellent condition. These include 22 well-maintained, state-of-the-art horse stalls with heated waterers, a covered horse walker, an indoor riding arena with a 60,000-liter water cistern, and an outdoor riding arena. Enjoy the picturesque scenery of the Middle Rhine Valley on a ride through the Rhine Heights, or simply relax with a glass of wine in the pavilion.

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

Details of amenities

Reiterhof mit 2 Wohnhäusern, Privatstraße

Wohnhaus 1, Bj 1970, komplett renoviert + umgebaut 2000

3 Bäder, Sauna, Einbauküche, Kamin, Einbauschränke

3 Pferdeboxen mit angeschlossener Sattelkammer

kleine Einliegerwohnung mit Duschbad

Wohnhaus 2, Bj 1925, denkmalgeschützt

Bad, Einbauschränke, Kaminofen, Sauna

Balkon, Wintergarten, Pavillon,

Stall mit 7 Boxen, Stall mit 12 Boxen, anschließende überdachte Führanlage, Reithalle,
Abreitplatz

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

All about the location

Emmelshausen, Luftkurort zwischen Rhein-Mosel und Nahe gelegen, ist eine aufstrebende Gemeinde mit hohem Freizeitwert im Rhein-Hunsrückkreis. Durch die gute Infrastruktur und die Verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A61, hat sich Emmelshausen zum Dienstleistungszentrum für den vorderen Hunsrück entwickelt. Im Bereich Kultur, Sport und Bildung gilt Emmelshausen als Mittelpunkt im Rhein-Hunsrück-Kreis. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen bis zum Abitur sind im Ort vorhanden. Für Wanderer und Radfahrer bietet der Vorderhunsrück gut ausgebaute Wander- und Radwege, die durch vielseitige und schöne Landschaften zu Rhein, Mosel und Nahe führen.

Verkehrsanbindung:

Die Städte Koblenz und Mainz sind in ca. 25km bzw. 65 km Entfernung zu erreichen. Den Flughafen Hahn erreichen Sie über die B 327 oder die A61 in ca. 30 min und Flughäfen Frankfurt/Main bzw. Köln-Bonn in ca. 1 Stunde.

Entfernungen:

Koblenz: ca. 30 min Mainz / Wiesbaden: ca. 45 Minuten Frankfurt: ca. 1 h Köln: ca. 1,5 h

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Property ID: 25014088 - 56154 Boppard

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