

Vallendar

## ¡Viva y trabaje en una zona tranquila en Vallendar!

*Número de propiedad: 25014012*



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

**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.767 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25014012                                       |
| Superficie habitable | ca. 225 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1935                                           |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 495.000 EUR                                                                             |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                                           |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable     | ca. 318 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## Datos energéticos

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central |
| Fuente de energía      | Gas                 |
| Información energética | En trámite          |

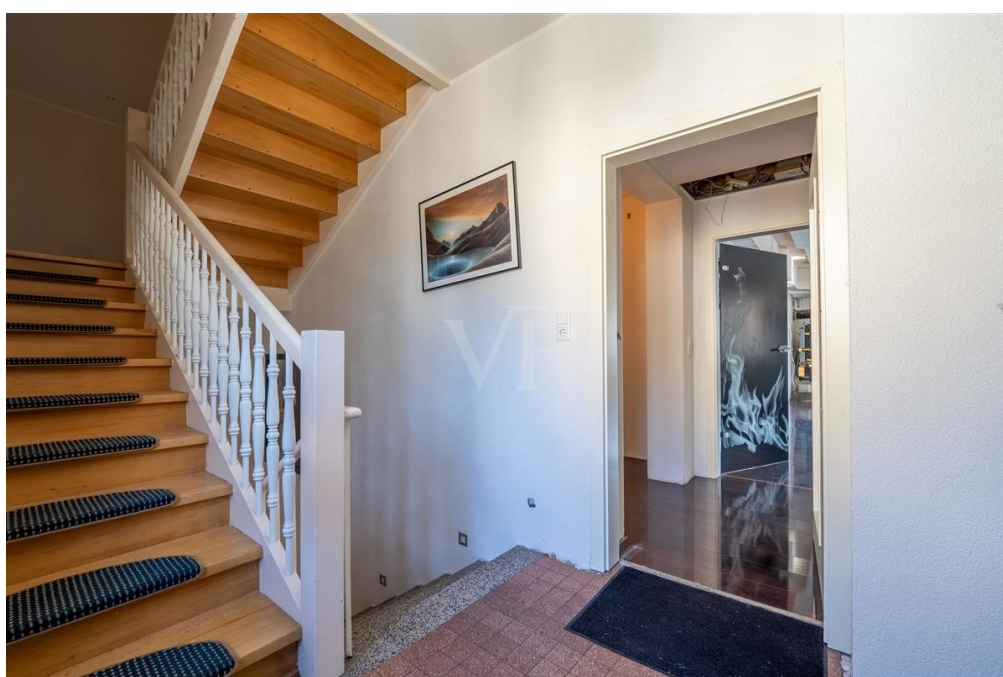
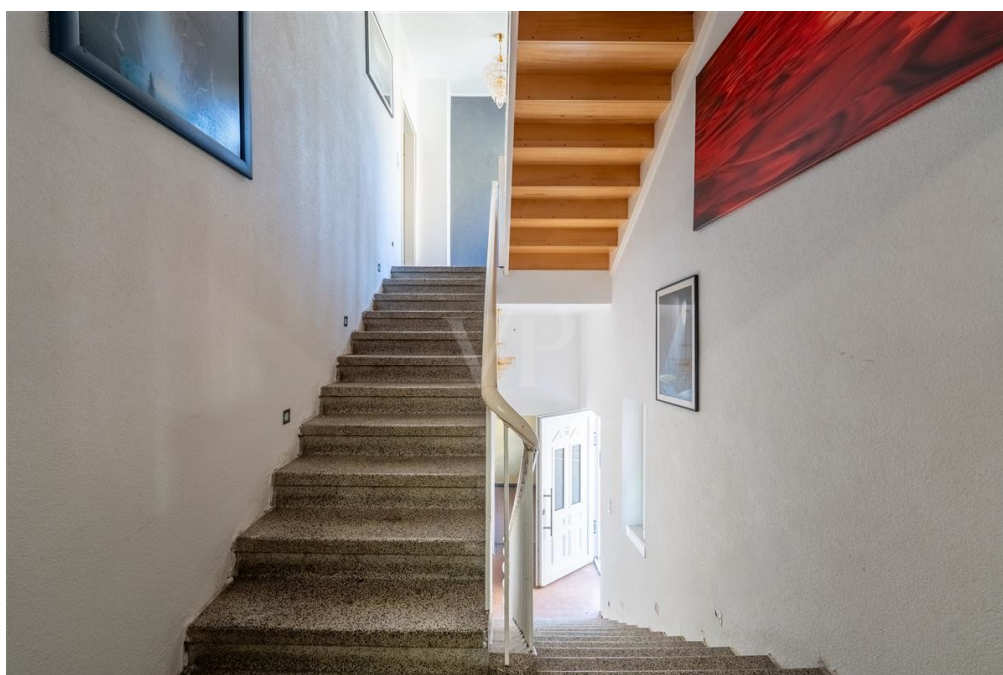
Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



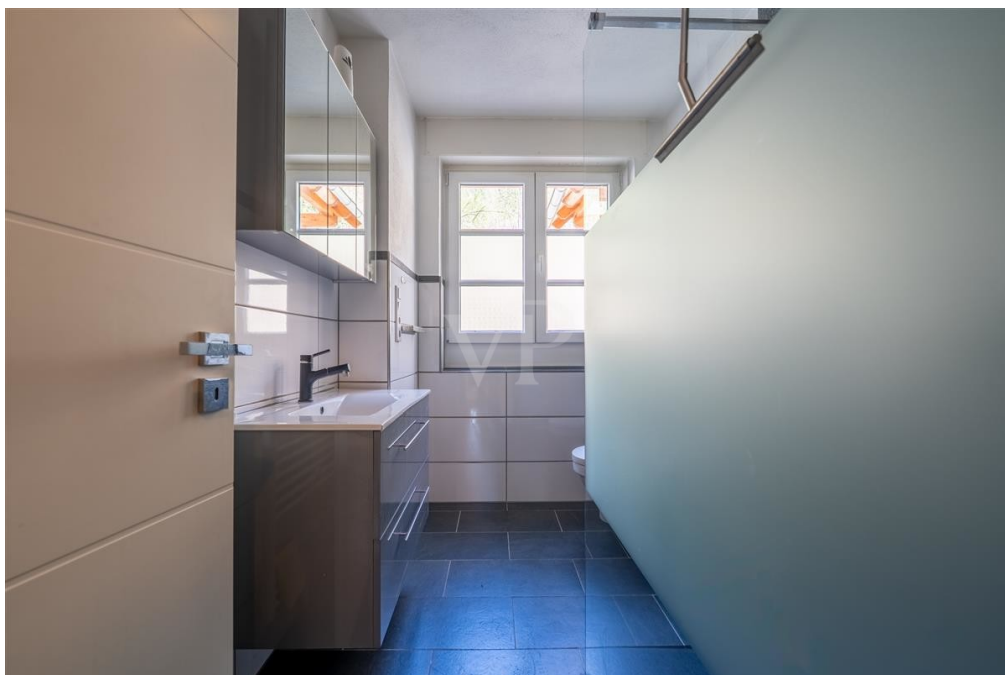
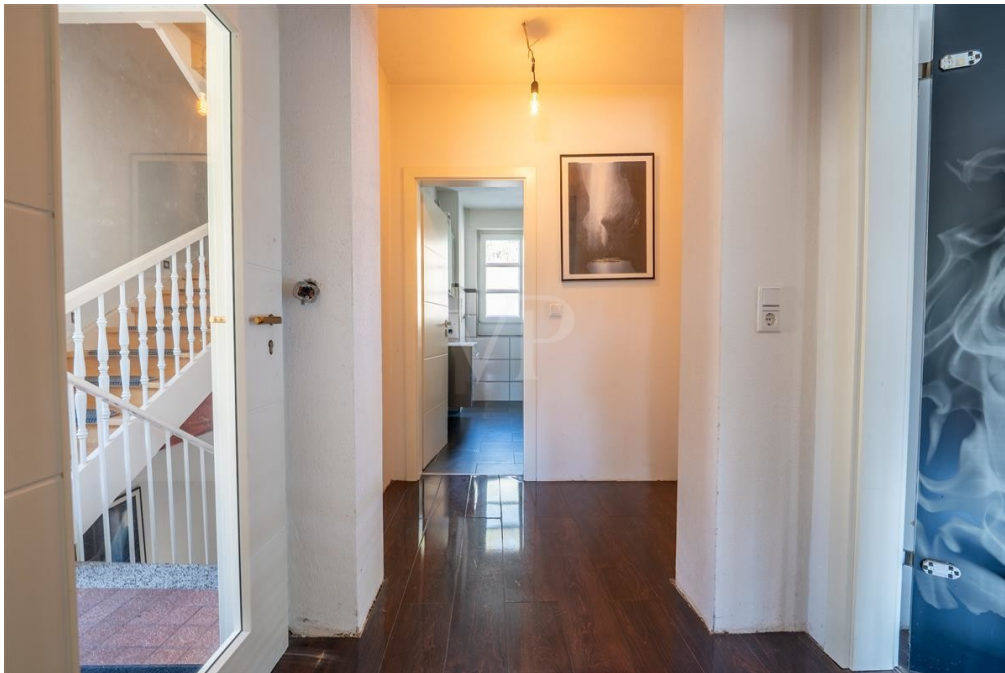
Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



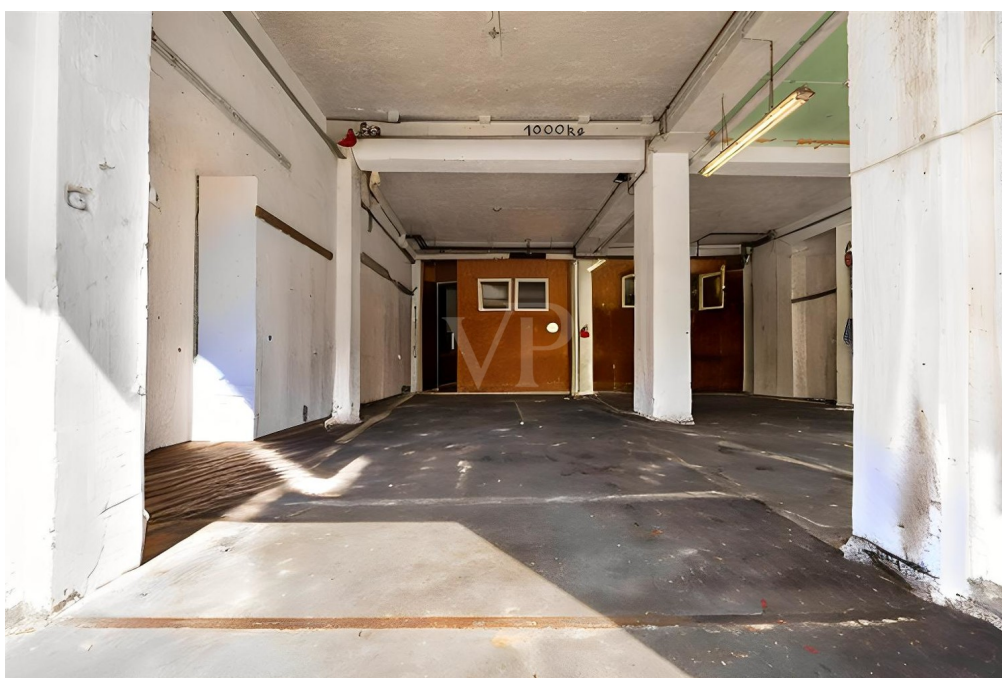
Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



**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  
AKTUELLER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

**Capital**  
REAL ESTATE  
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!



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

Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

# La propiedad

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 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - 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

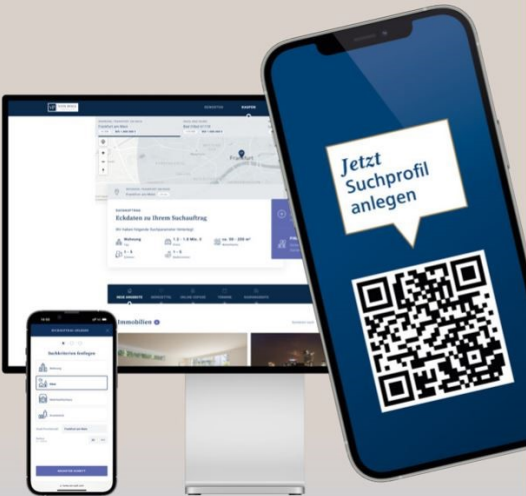


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

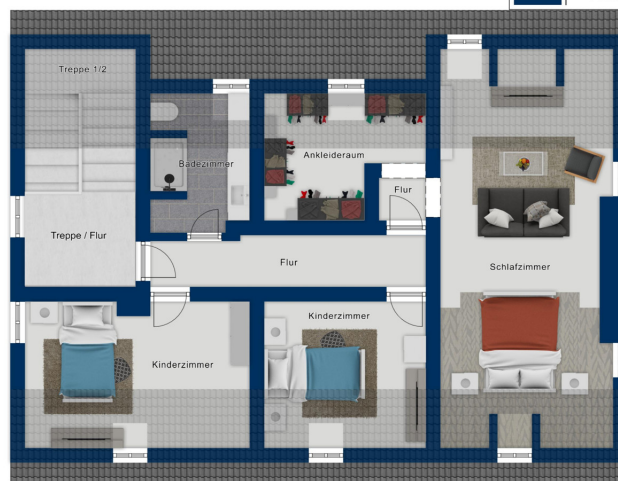


**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

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

Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar con oficinas y un gran taller mecánico se encuentra en una tranquila zona de Vallendar. Con aproximadamente 225 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en 8 habitaciones, ofrece amplio espacio para crear ambientes de vida personalizados. La casa se distribuye en tres plantas y presenta una sólida construcción. Los suelos varían entre baldosas, laminados y moqueta. La ampliación incluye aproximadamente 150 m<sup>2</sup> de oficinas y aproximadamente 168 m<sup>2</sup> de taller, lo que ofrece opciones versátiles para combinar vida y trabajo. Características: - Aprox. 225 m<sup>2</sup> de superficie habitable - Aprox. 1767 m<sup>2</sup> de parcela - Aprox. 318 m<sup>2</sup> de superficie útil (oficina aprox. 150 m<sup>2</sup> y taller aprox. 168 m<sup>2</sup>) - Dormitorios: 4 - Baños: 1 - Balcón y terraza - Cocina equipada - Posibilidad de un segundo baño - Chimenea - Búnker - 5 plazas de garaje - Plazas de aparcamiento abiertas. La oferta se completa con amplias zonas exteriores. Incluye un estanque para nadar y dos terrazas/balcones muy amplios y soleados, ideales para relajarse al aire libre. No se disponía de certificado de eficiencia energética en el momento de la publicación del anuncio.

**Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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