

Vallendar

# Wohnen und Arbeiten in ruhiger Lage von 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	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 318 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1935		
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje		

Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## Datos energéticos

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

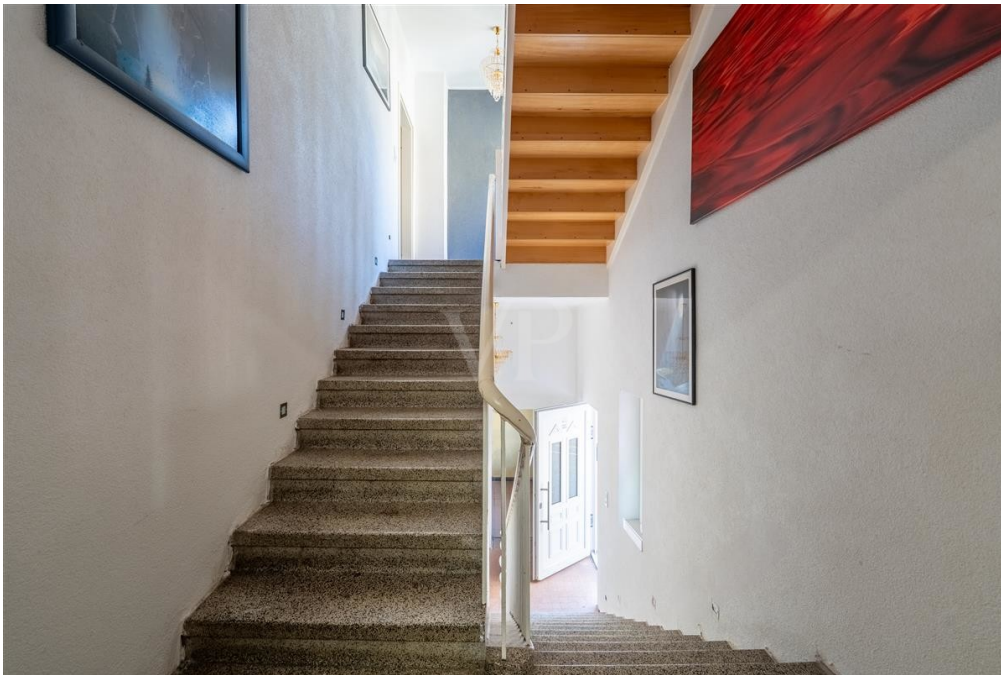
Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



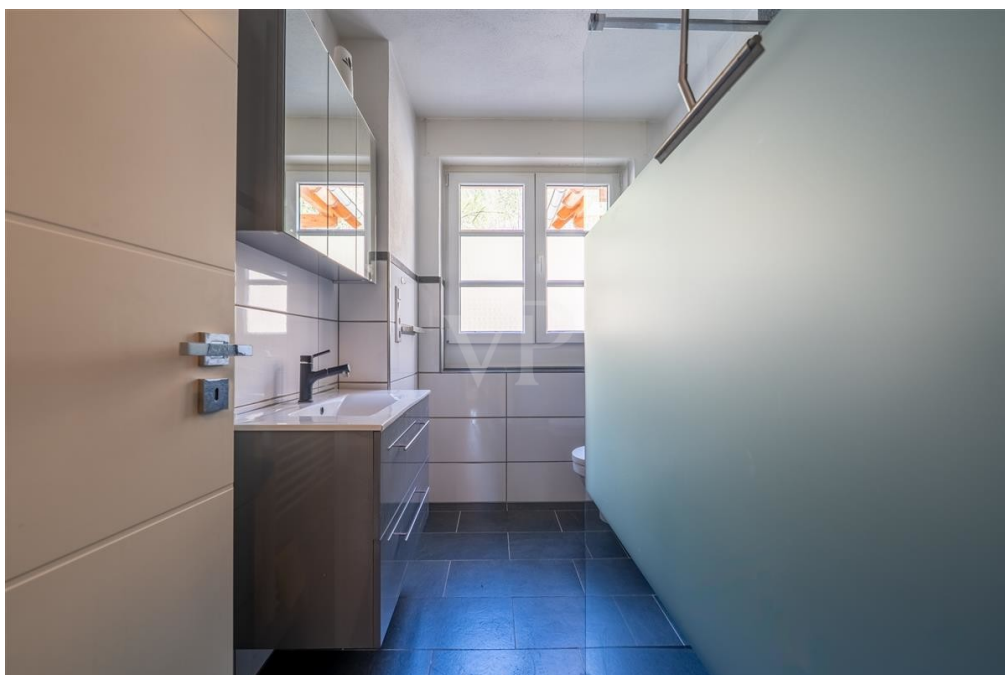
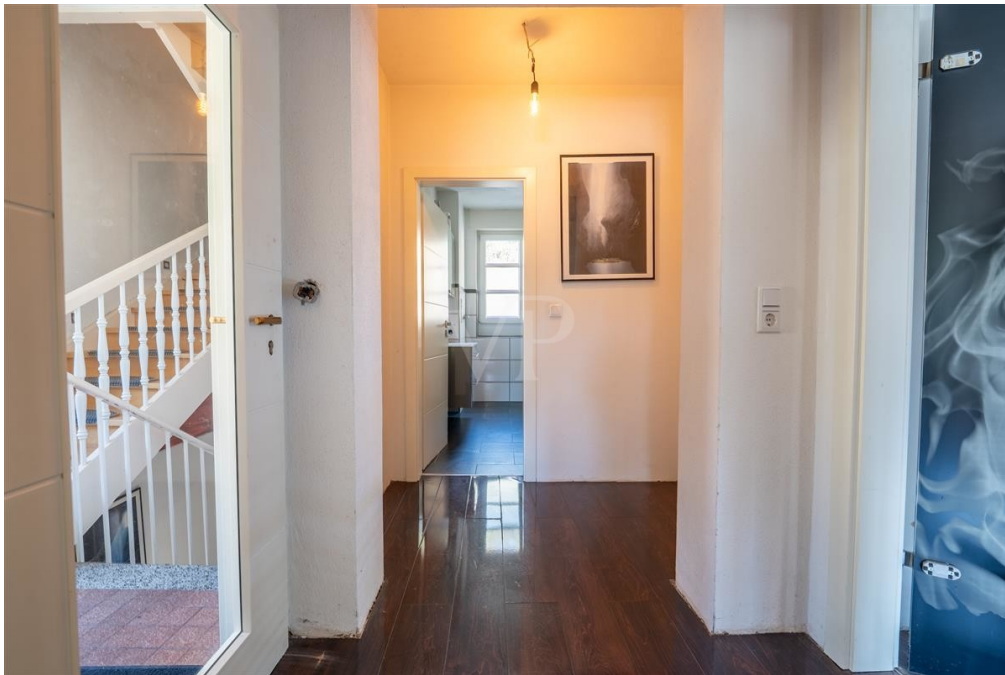
Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## 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



Número de propiedad: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
AGENTENRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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)

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!

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 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.

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Bürofläche sowie großer Autowerkstatt befindet sich in ruhiger Lage von Vallendar. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer, ist ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte geboten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch eine solide Massivbauweise. Die Bodenbeläge variieren zwischen Fliesen, Laminat und Teppichboden.

Durch den Anbau der Bürofläche mit ca. 150 m<sup>2</sup> sowie den Bereich der Werkstatt mit ca. 168 m<sup>2</sup> bieten sich Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnen & Arbeiten.

Ausstattung im Überblick:

- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.767 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 318 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Büro ca. 150 m<sup>2</sup> und Halle ca. 168 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 1
- Balkon & Terrasse
- Einbauküche
- Vorrichtung für 2. Bad
- Kamin
- Bunker
- 5 Garagenstellplätze
- Freiplätze

Abgerundet wird dieses Angebot durch die großzügigen Außenbereiche. Darunter ein Schwimmteich sowie zwei äußerst große sonnige Terrassen/Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor.

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

## Todo sobre la ubicación

Am weltbekanntem „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, dirijase 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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