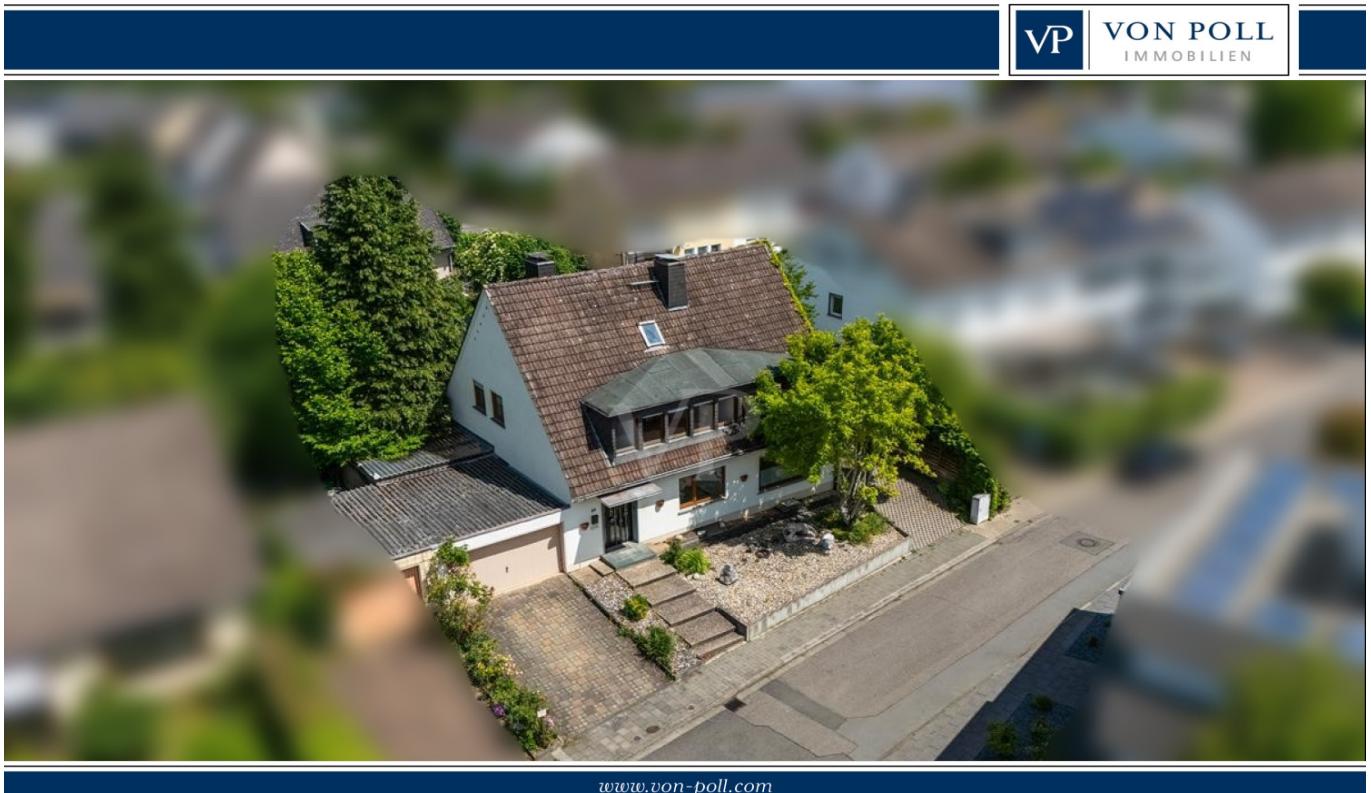


Vallendar / Mallendarerberg

## Rara casa de dos familias con amplio espacio habitable en Mallendarer Berg

*Número de propiedad: 25014005*



**PRECIO DE COMPRA: 448.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 650 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

-  De un vistazo
-  La propiedad
-  Datos energéticos
-  Una primera impresión
-  Todo sobre la ubicación
-  Otros datos
-  Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25014005
Superficie habitable	ca. 173 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	448.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

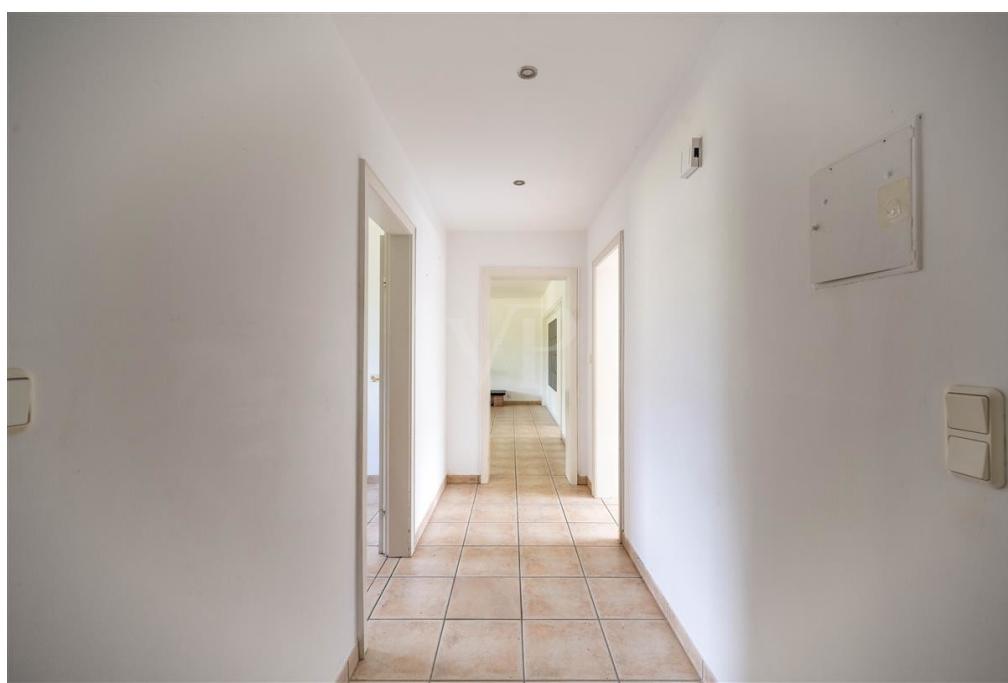
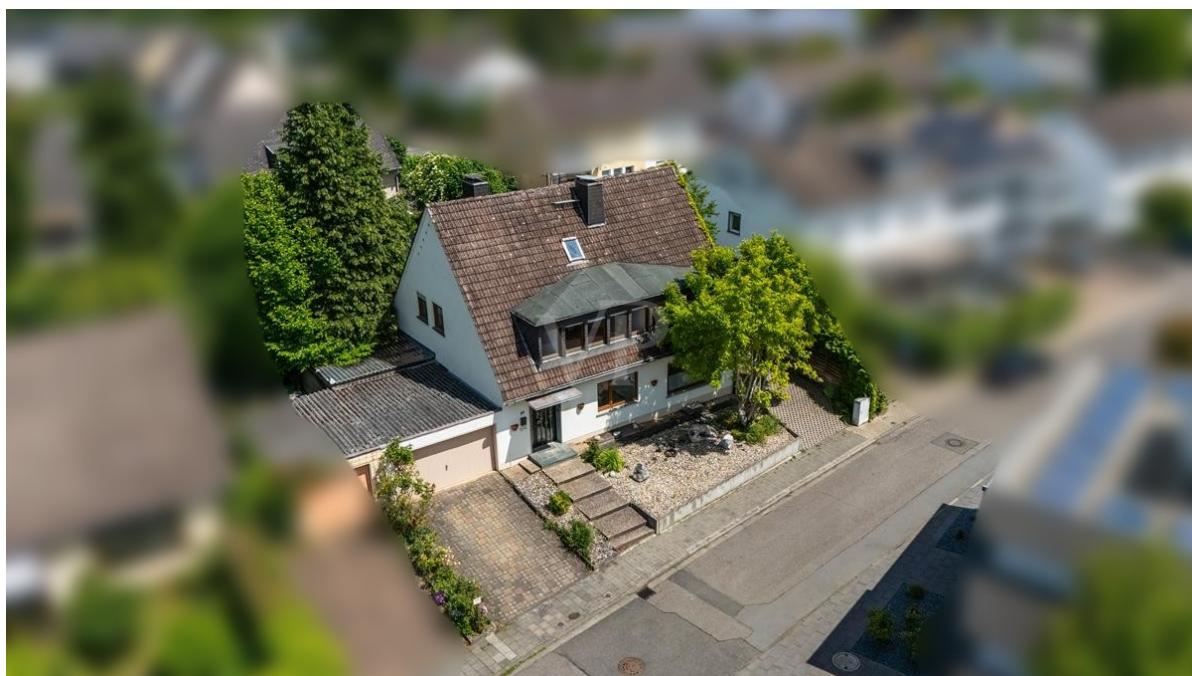
## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	25.02.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	326.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



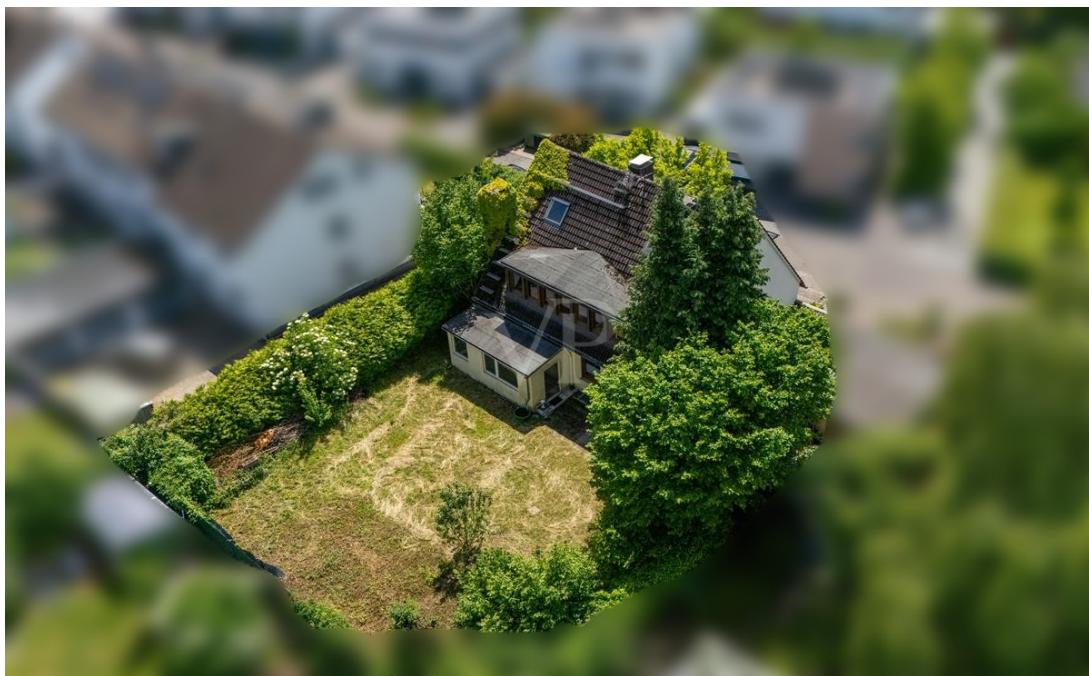
Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**



**FOCUS**  
**TOP**  
IMMOBILIEN  
ATRIBUTO  
2024

**VP**  
Best Immobilienagentur  
2022  
5 ★★★★★

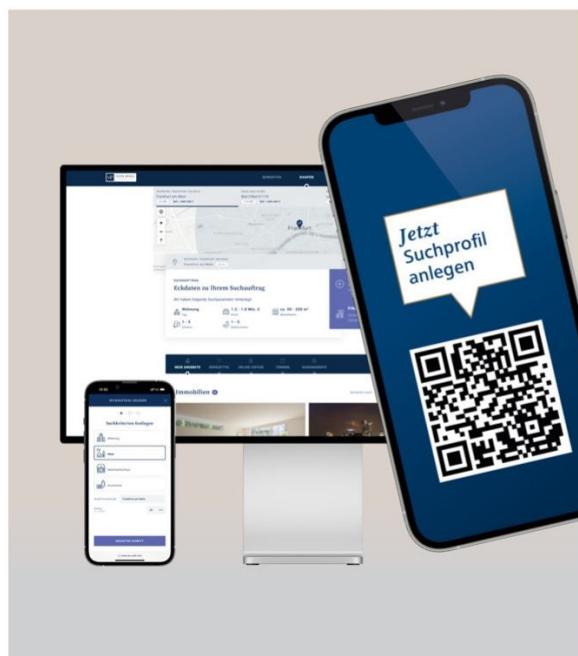
**Capital**  
WALD IMMOBILIEN  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Zertifiziert  
von Poll Immobilien

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)

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

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

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## La propiedad

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

---

*von Poll* | *immobilien*

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

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar en una codiciada ubicación en Vallendar/Mallendarerberg le ofrece a usted y a su familia un hogar cómodo y elegante. Con aproximadamente 173 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en nueve habitaciones, hay amplio espacio para conceptos de vivienda individuales. La casa se extiende sobre tres plantas y presume de una construcción sólida y un encantador tejado a dos aguas. Las características incluyen una cocina equipada, un aseo de invitados y dos acogedoras chimeneas que crean un ambiente cálido y acogedor. Los suelos varían entre baldosas, laminados y moqueta. Otros aspectos destacados incluyen las amplias zonas exteriores, como una soleada terraza y un balcón, perfectos para relajarse al aire libre.

Características de la propiedad de un vistazo: - aprox. 173 m<sup>2</sup> de espacio habitable - aprox. 650 m<sup>2</sup> de parcela - aprox. 147 m<sup>2</sup> de superficie útil - de los cuales aprox. 67 m<sup>2</sup> se convierten en espacio habitable - Dormitorios: 5 - Baños: 2 - Balcón y terraza: Sí - Cocina: Cocina equipada - Aseo de invitados: Sí - Chimenea: Sí - Construcción: Construcción sólida - Tipo de tejado: Tejado a dos aguas. Un amplio garaje y 1 plaza de aparcamiento abierta completan esta oferta.

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## 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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## 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)