

Boppard

## Exclusiva instalación ecuestre con equipamiento moderno y vistas panorámicas impresionantes.

Número de propiedad: 25014088



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

PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 50.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

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

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## De un vistazo

|                     |          |                        |                                                                           |
|---------------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25014088 | Precio de compra       | 1.450.000 EUR                                                             |
| Habitaciones        | 14       | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Año de construcción | 1970     | Espacio total          | ca. 370 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |          | Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
|                     |          | Espacio utilizable     | ca. 330 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |          | Superficie comercial   | ca. 330 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |          | Superficie alquilable  | ca. 330 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |          | Características        | Sauna, Jardín / uso compartido                                            |

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## Datos energéticos

|                                     |              |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Electricidad | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 09.11.2025   | Demanda de energía final                            | 117.00 kWh/m²a         |
|                                     |              | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |              | Año de construcción según el certificado energético | 1925                   |



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





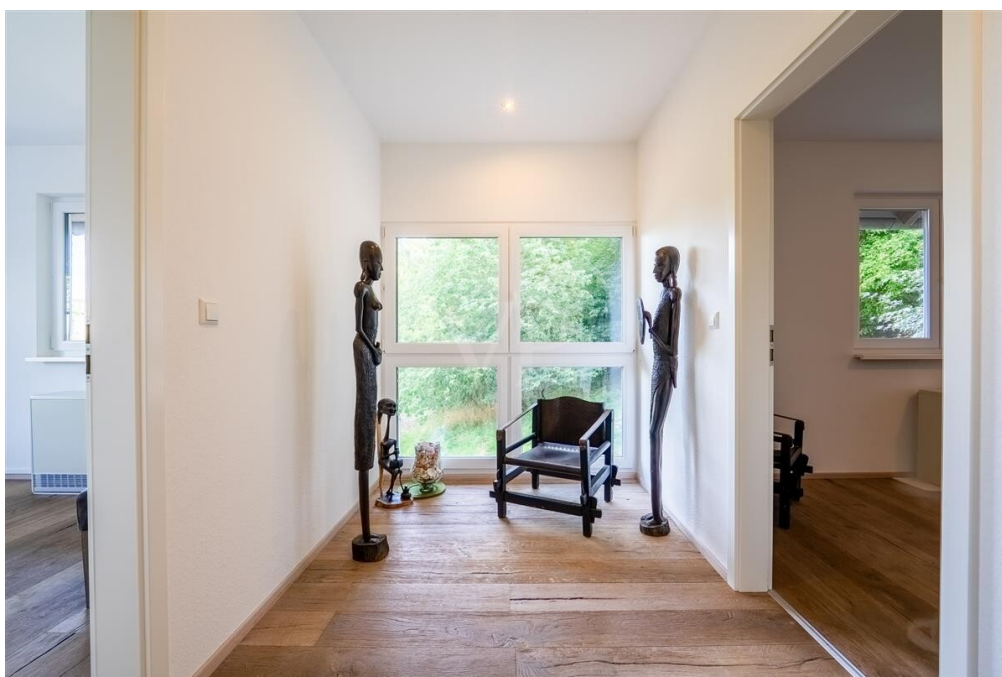
Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad





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  
KONSUMENTEN  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
MAGAZIN  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad

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

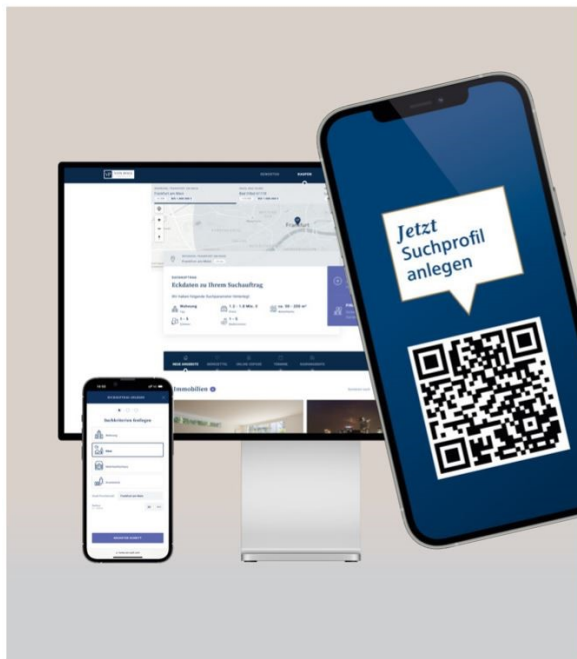
- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2** WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung 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





Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## Una primera impresión

A solo cinco minutos en coche de la autopista A61, un camino privado serpentea entre verdes prados hasta una auténtica joya para los amantes de los caballos, que ofrece un aislamiento absoluto. En los últimos años, toda la finca ecuestre, incluyendo los dos edificios residenciales, ha sido modernizada y ampliada con esmero y maestría. La pieza central, una romántica villa rural de estilo histórico tardío, es un edificio protegido y ha conservado su encanto a pesar de las extensas renovaciones de los últimos años. Aquí podrá relajarse en cinco luminosas habitaciones, incluyendo una acogedora estufa de azulejos, en aproximadamente 159 m<sup>2</sup> y disfrutar de las vistas al valle del Medio Rin. La casa principal presume de un diseño moderno y ofrece aproximadamente 180 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos plantas. El espacioso salón-comedor en la planta baja está perfectamente integrado con una zona de dormitorio para dos niños y se complementa en la planta superior con un amplio dormitorio principal con baño en suite y sauna acristalada. El pequeño apartamento de invitados, con lavadero, mide aproximadamente 31 m<sup>2</sup> y se encuentra en el jardín, ideal para el personal o los invitados. Tres lujosos establos privados integrados en la casa, con cuarto de aperos climatizado, son ideales para sus caballos. Disponemos de todas las instalaciones necesarias para la práctica ecuestre, en excelentes condiciones. Estas incluyen 22 establos de última generación, bien mantenidos y con bebederos climatizados, un andador cubierto, un picadero cubierto con una cisterna de agua de 60.000 litros y un picadero al aire libre. Disfrute del pintoresco paisaje del valle del Medio Rin cabalgando por las Alturas del Rin o simplemente relájese con una copa de vino en el pabellón.



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## Detalles de los servicios

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 Fähranlage, Reithalle,  
Abreitplatz

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

## 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)