

Boppard

Exklusive Reitsportanlage mit moderner Ausstattung und traumhaftem Weitblick

Número de propiedad: 25014088



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 50.000 m²

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 ²
		Estado de la propiedad	cuidado
		Espacio utilizable	ca. 330 m ²
		Superficie comercial	ca. 330 m ²
		Superficie alquilable	ca. 330 m ²
		Características	Sauna, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	09.11.2025	Demanda de energía final	117.00 kWh/m ² a
		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



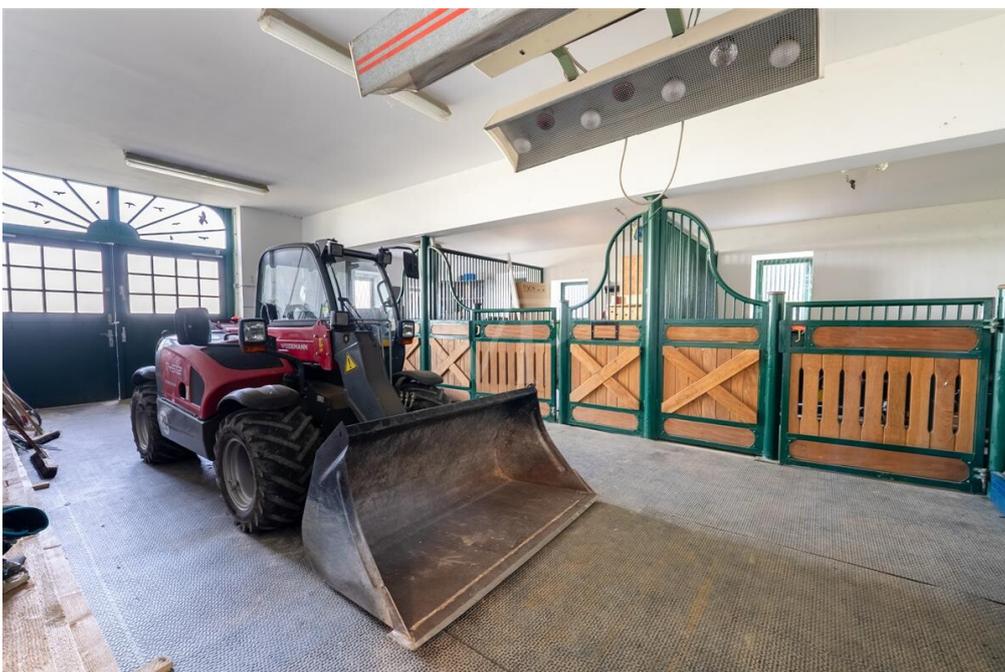
Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
WÄRTUNGSDIENST
2024
WIRTSCHAFTSZEITUNG
IMMOBILIEN

VP
Beste Immo-Service
2022
★★★★★
Top 1000
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCIES
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobiliensuche
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

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 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



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

Jetzt Suchprofil anlegen

Número de propiedad: 25014088 - 56154 Boppard

Una primera impresión

Nur fünf Autominuten von der Autobahn 61 entfernt, erreichen Sie über eine private Zufahrtsstraße, vorbei an grünen Weidewiesen, ein wahres Juwel für einen Pferdeliebhaber in absoluter Alleinlage. In den vergangenen Jahren wurde der gesamte Reiterhof, inklusive der beiden Wohnhäuser, liebevoll und mit viel Sachverstand modernisiert und erweitert. Das Herzstück, eine romantische, späthistorische Landhausvilla steht unter Denkmalschutz und hat durch die aufwendigen Sanierungsarbeiten der letzten Jahre nichts von ihrem Charme verloren. Hier können Sie es sich in fünf hellen Zimmern inklusive eines gemütlichen Kachelofens, auf ca. 159 m² gut gehen lassen und den Blick über das Mittelrheintal genießen.

Das Haupthaus ist modern gestaltet und verfügt über ca. 180 m² Wohnfläche auf 2 Etagen. Der große Wohn- Essbereich im Erdgeschoss ist harmonisch mit einem Schlafbereich für zwei Kinder verbunden und wird im Obergeschoß durch ein großes Elternschlafzimmer mit Bad „en suite“, inklusive Glassauna, ergänzt. Die kleine Gästewohnung inklusive HWR mit ca. 31 m² im Gartenbereich eignet sich ideal für Angestellte oder Gäste.

Drei private, im Haus integrierte, luxuriöse Pferdeboxen mit beheizter Sattelkammer eignen sich ideal für Ihre Lieblinge. Sämtliche für den Reitbetrieb erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden und in bestem Zustand. Dazu gehören 22 gepflegte, nach modernsten Richtlinien errichtete Pferdeboxen mit beheizbaren Tränken, eine überdachte Führanlage, eine Reithalle mit 60.000 Liter Wasserzisterne sowie ein Außenreitplatz. Genießen Sie bei einem Ausritt über die Rheinhöhen die malerische Kulisse des Mittelrheintals oder lassen Sie einfach mal bei einem Glas Wein im Pavillon die Seele baumeln.

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 Führenanlage, 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/(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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com