

Vallendar

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Balkon und wundervollem Weitblick

Número de propiedad: 26211004



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 258.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67,78 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

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

Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

De un vistazo

Número de propiedad	26211004
Superficie habitable	ca. 67,78 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	258.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	121.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	15.01.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26211004 - 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 KUNDEN 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

VP 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

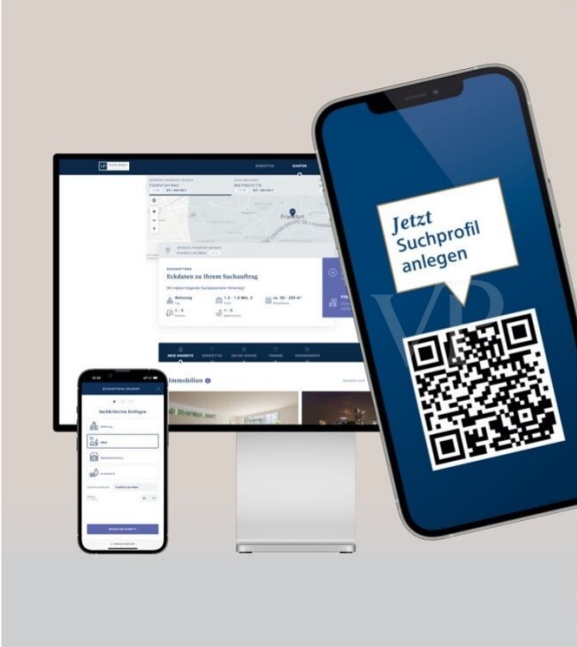
FOCUS
TOP
NATIONALE
KREITVERBÄNDER
2024
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
KOBLENZ
VON POLL IMMOBILIEN

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER
KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26211004 - 56179 Vallendar

Una primera impresión

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus in Vallendar und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus wurde 1984 erbaut, die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und bietet rund 68 m² Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit offener Wohnküche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der mit einem sehr schönen Ausblick punktet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, die typisch für eine Dachgeschosswohnung gemütliche Schrägen aufweisen. Drei praktische Abstellräume sorgen für zusätzlichen Stauraum. Das moderne Duschbad sowie weitere Bereiche sind mit Fliesen, die Wohn- und Schlafräume mit Parkettböden ausgestattet – eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

Die Wohnung wird über eine eigene Gastherme beheizt, die ca. 2010 erneuert wurde. Ein gemeinschaftlicher Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot komfortabel ab.

Besonders attraktiv ist die Lage in unmittelbarer Nähe zur WHU, die sich in nur etwa 1 km Entfernung befindet. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch hervorragend als Kapitalanlage.

Diese Dachgeschosswohnung vereint ruhiges Wohnen, einen schönen Ausblick und eine gefragte Lage.

Número de propiedad: 26211004 - 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: 26211004 - 56179 Vallendar

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 26211004 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com