

Vallendar

**Vivez et travaillez dans un endroit calme à Vallendar**  
**!**

**CODE DU BIEN: 25014012**



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.767 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25014012                      |
| Surface habitable      | ca. 225 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1935                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 5 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR                                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| État de la propriété         | A rénover                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 318 m <sup>2</sup>                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

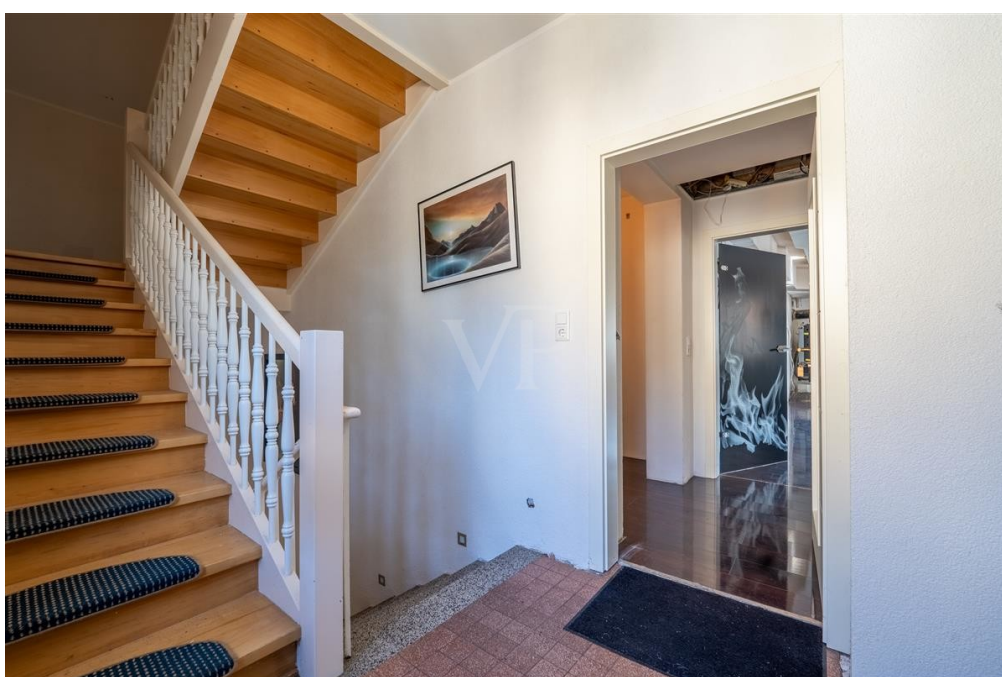
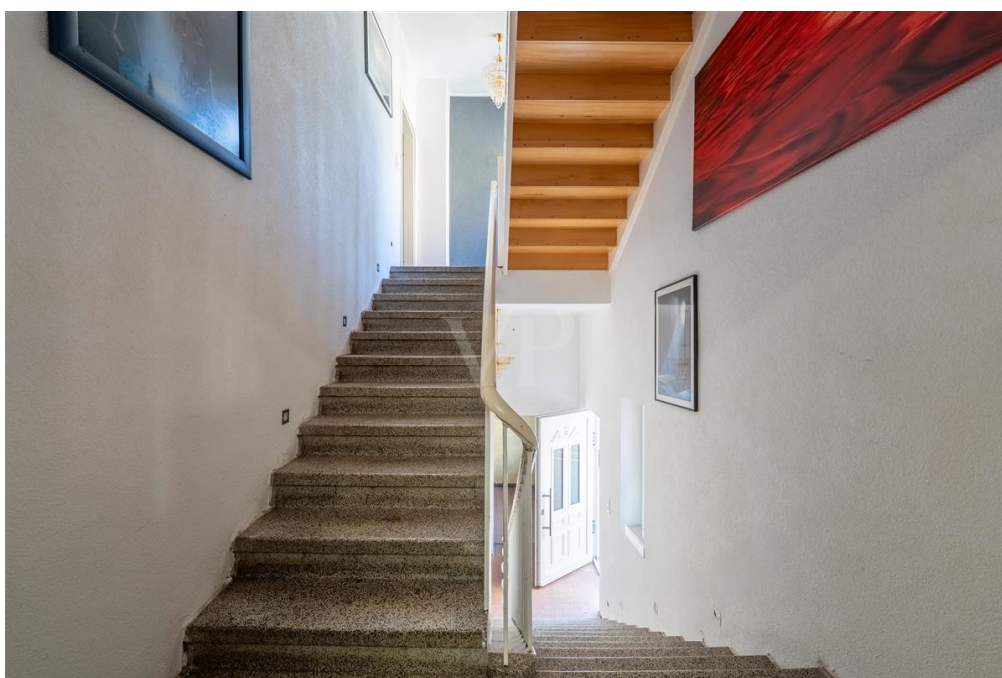
**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## La propriété



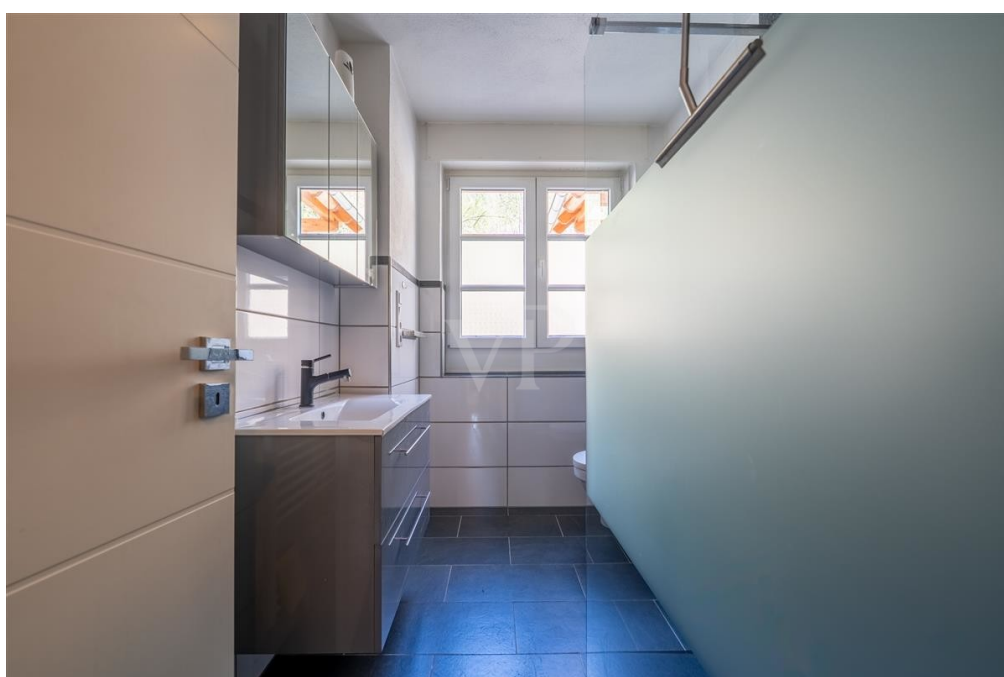
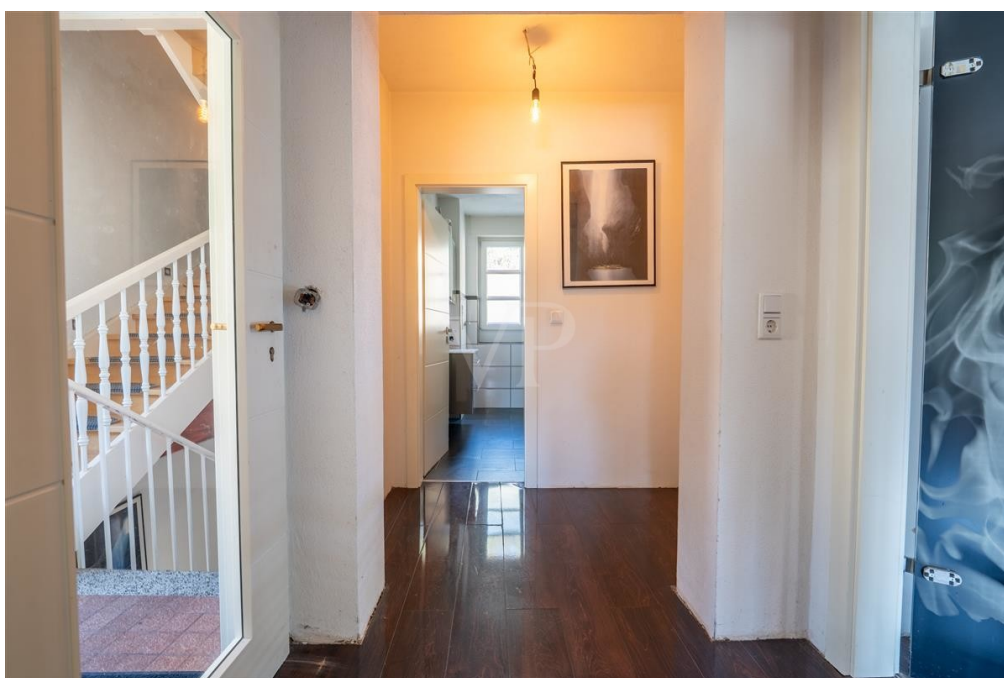
CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## La propriété



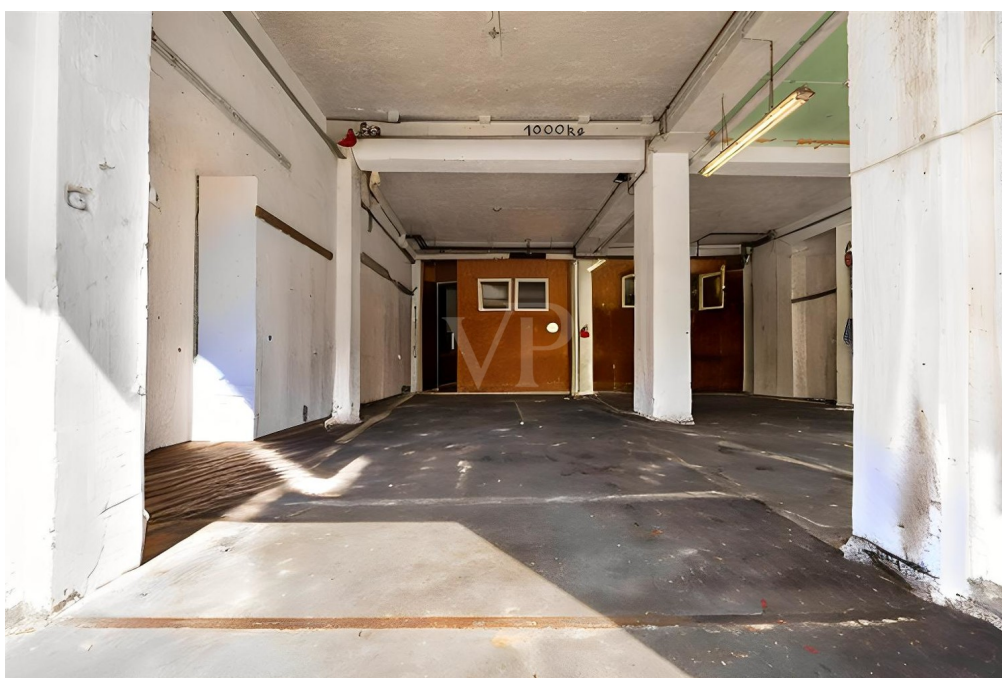
**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propriété



**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](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS TOP**  
NATIONALER AUSEWERTUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



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

CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar

## La propriété

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 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

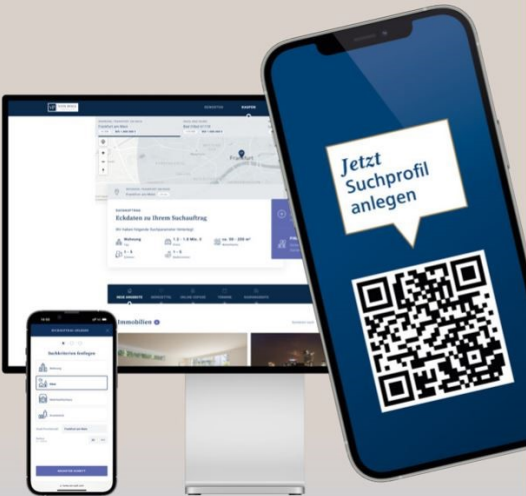


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

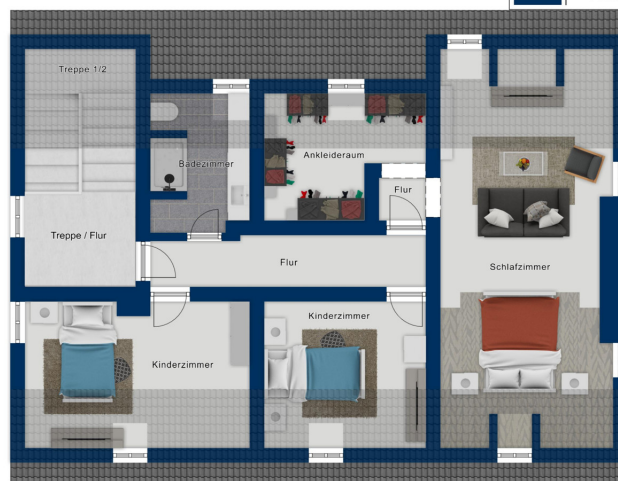


**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

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

CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, comprenant un espace bureau et un grand atelier de réparation automobile, est située dans un quartier calme de Vallendar. Avec environ 225 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur 8 pièces, elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison s'étend sur trois niveaux et bénéficie d'une construction robuste. Les sols sont revêtus de carrelage, de stratifié et de moquette. L'extension comprend environ 150 m<sup>2</sup> de bureaux et environ 168 m<sup>2</sup> d'atelier, offrant ainsi de nombreuses options pour combiner vie professionnelle et vie personnelle. Caractéristiques principales : - Surface habitable : env. 225 m<sup>2</sup> - Terrain : env. 1 767 m<sup>2</sup> - Surface utile : env. 318 m<sup>2</sup> (bureaux : env. 150 m<sup>2</sup> et atelier : env. 168 m<sup>2</sup>) - Chambres : 4 - Salles de bain : 1 - Balcon et terrasse - Cuisine équipée - Possibilité d'aménager une deuxième salle de bain - Cheminée - Abri antivol - Garage 5 places - Parking extérieur. De généreux espaces extérieurs complètent ce bien. L'ensemble comprend un bassin de baignade et deux très grandes terrasses/balcons ensoleillés, parfaits pour se détendre en plein air. Un certificat de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la création de l'annonce.

**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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