

Boppard

# Centre équestre exclusif doté d'équipements modernes et offrant des vues panoramiques à couper le souffle.

CODE DU BIEN: 25014088



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

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 50.000 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014088	Prix d'achat	1.450.000 EUR
Pièces	14	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1970	Surface total	ca. 370 m²
		État de la propriété	Bon état
		Surface de plancher	ca. 330 m²
		Espace commercial	ca. 330 m²
		Espace locatif	ca. 330 m²
		Aménagement	Sauna, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2025	Consommation d'énergie	117.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1925



CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





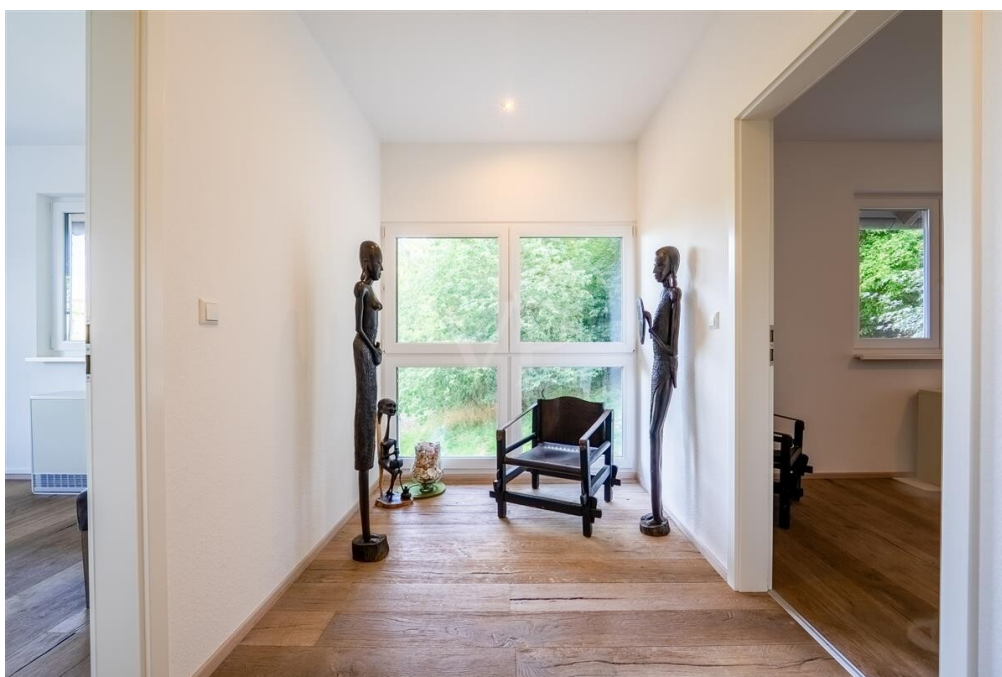
CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
KONZERNRANGING  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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

CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété

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

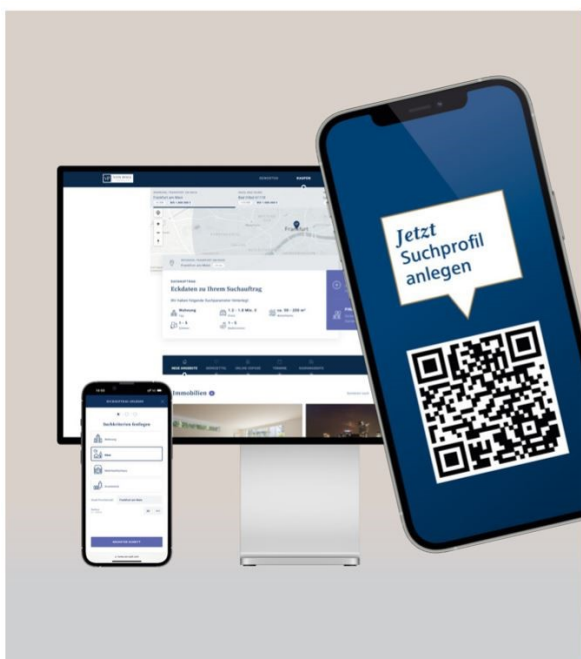
### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 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



CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## Une première impression

À seulement cinq minutes de l'autoroute A61, un chemin privé serpente à travers des prairies verdoyantes jusqu'à un véritable havre de paix pour les amoureux des chevaux, offrant une intimité absolue. Ces dernières années, l'ensemble du domaine équestre, y compris les deux bâtiments résidentiels, a été modernisé et agrandi avec soin et expertise. La pièce maîtresse, une villa de campagne romantique de style tardif, est classée monument historique et a conservé tout son charme malgré les importantes rénovations récentes. Vous pourrez vous détendre dans cinq pièces lumineuses, dont une chaleureuse cheminée carrelée, sur environ 159 m<sup>2</sup> et profiter de la vue sur la vallée du Rhin moyen. La maison principale, au design moderne, offre environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Le vaste séjour/salle à manger du rez-de-chaussée s'intègre harmonieusement à un espace nuit pour deux enfants et est complété à l'étage par une grande suite parentale avec salle de bains privative et sauna vitré. Le petit appartement d'invités, comprenant une buanderie, d'environ 31 m<sup>2</sup> et situé dans le jardin, est idéal pour le personnel ou les invités. Trois boxes privés et luxueux, intégrés à la maison et dotés d'une sellerie chauffée, sont idéaux pour vos chevaux. Toutes les installations nécessaires à l'équitation sont disponibles et en excellent état. Elles comprennent 22 boxes modernes et bien entretenus avec abreuvoirs chauffants, un marcheur couvert, un manège couvert avec une citerne de 60 000 litres et un manège extérieur. Profitez des paysages pittoresques de la vallée du Rhin moyen lors d'une promenade à cheval dans les hauteurs du Rhin, ou détendez-vous simplement avec un verre de vin dans le pavillon.

**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25014088 - 56154 Boppard**

## 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

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

---

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