

Boppard

# Maison individuelle modernisée située au sommet d'une colline avec une vue imprenable sur la vallée du Rhin moyen

**CODE DU BIEN: 25014130**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.161 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

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

**CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014130	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2012
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	169.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



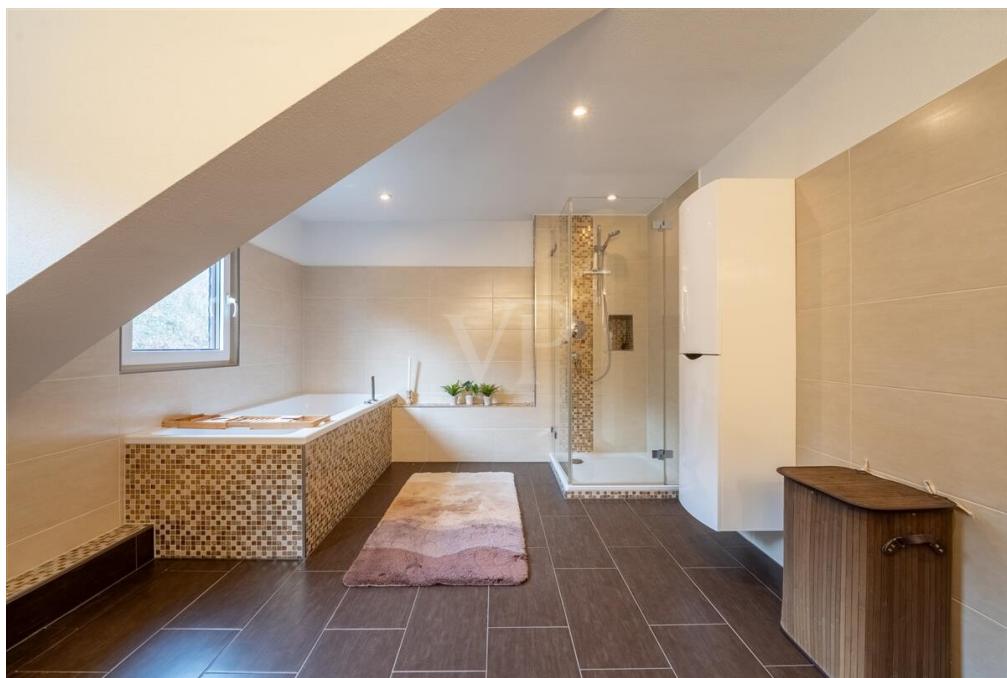
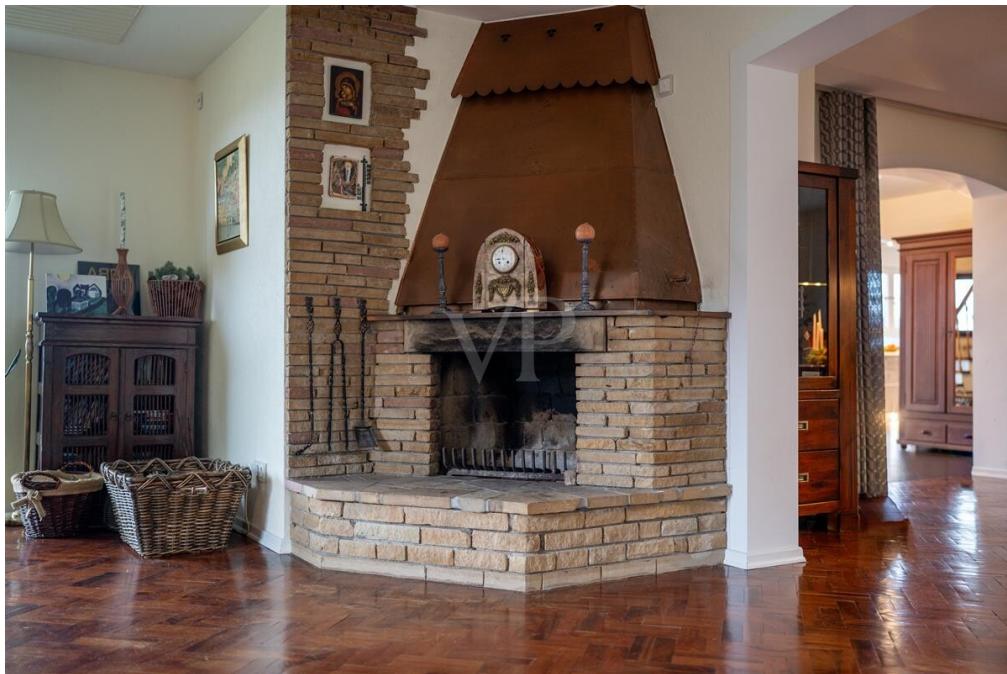
CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



The image features a group of eleven professionals (men and women) in business attire (suits and blazers) posing on a light-colored sofa in an office setting. In the background, there's a large window looking out onto a cityscape. On the left, the Von Poll Immobilien logo is displayed. On the right, there are two award certificates: one from 'FOCUS' magazine titled 'TOP NATIONALER IMMOBILIENMAKLER 2024' and another from 'Capital' magazine titled 'MAKLER-KOMPASS 2023'. Both awards mention 'Von Poll Immobilien KOBLENZ' and give it five stars.

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)

CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété



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!

VP

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

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE<sup>®</sup>

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE 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 WUNSCHIMMOBILIEN 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



www.vp-finance.de

**CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard**

## Une première impression

Cette spacieuse maison familiale séduit par son agencement bien pensé, sa rénovation de grande qualité et ses espaces de vie polyvalents, parfaitement adaptés aux exigences de la vie contemporaine. Avec environ 290 m<sup>2</sup> habitables et sept pièces, elle offre un espace généreux pour les familles et les personnes exigeantes. Construite en 1972 selon des méthodes de construction robustes, la maison est implantée sur un terrain en pente d'environ 1 161 m<sup>2</sup>. D'importants travaux de rénovation ont été réalisés en 2012. La cuisine et les trois salles de bains, élégamment modernisées à cette occasion, méritent une attention particulière. Les équipements et finitions haut de gamme garantissent fonctionnalité et confort. Points forts : - Vue imprenable sur le Rhin depuis de nombreuses pièces - Galerie dans le séjour - Cheminée et poêle en faïence - Chauffage au sol dans la cuisine et les salles de bains - Baies vitrées panoramiques dans le séjour - Triple vitrage - Parquet en bois exotique d'Amérique du Sud (sol et marches d'escalier) - Garage double avec porte électrique - Allée privée menant au niveau de vie avec parking - Abri de jardin - Grande terrasse ensoleillée - Sous-sol bien entretenu. Profitez de son emplacement exceptionnel dans la vallée du Rhin moyen.

**CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard**

## Tout sur l'emplacement

Boppard liegt idyllisch inmitten der Region „Oberes Mittelrheintal“, welche seit 2002 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt und ist nur ca. 20 Autominuten vom Koblenzer Zentrum entfernt. Insbesondere Weinkennern ist die Stadt auch über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Das Weinanbaugebiet, der bekannte „Bopparder Hamm“, bringt erlesene Tropfen von höchster Qualität hervor. Durch die zentrale Lage am Mittelrhein ist Boppard auch bei Touristen ein beliebtes Ziel. Die Stadt bietet Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Das Bildungsangebot reicht von drei Grundschulen, über weiterführende Schulen bis hin zur Bundesakademie für öffentliche Verwaltung. Freizeit- und Lebensqualität sind in dieser geographisch so einzigartigen Region überdurchschnittlich hoch und zeichnen die Stadt Boppard aus.

### Verkehrsanbindungen

Boppard verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sowohl die Bundesstraße 9 und Bundesstraße 327 (Hunsrückhöhenstraße), als auch die A 61 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Durch die linksrheinische Lage ist Boppard zudem an die Bahnlinie Köln-Mainz bzw. den regionalen Nahverkehr angeschlossen.

**CODE DU BIEN: 25014130 - 56154 Boppard**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 169.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25014130 - 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](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)