

Vallendar

# Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Balkon und wundervollem Weitblick

**CODE DU BIEN: 26211004**



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

**PRIX D'ACHAT: 258.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar**

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

**CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26211004
Surface habitable	ca. 67,78 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	258.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	121.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar**

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 26211004 - 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



**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**  
WALDORF-CLUB  
AUFSTIEGSPREIS  
2024  
DIE 100 BESTEN  
IMMOBILIEN  
MKT. #102

VP  
Bester Einzelhandelsplatz  
2023  
★★★★★  
Aus 5 Sternen  
Teil 2023  
Im Top 100  
Immobilienpreise  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY APPROVED  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
Ausgewählt für  
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 26211004 - 56179 Vallendar

## 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: 26211004 - 56179 Vallendar**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26211004 - 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: 26211004 - 56179 Vallendar**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26211004 - 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)