

Boppard

## Exklusive Reitsportanlage mit moderner Ausstattung und traumhaftem Weitblick

????????? ??????????: 25014088



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

???? ??????: 1.450.000 EUR • ??????: 14 • ?????? ????: 50.000 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ??? ??????

|                    |          |                          |                                                                                       |
|--------------------|----------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25014088 | ???? ?????               | 1.450.000 EUR                                                                         |
| ????????           | 14       | ????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????     | 1970     | ???????? ?????           | ca. 370 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |          | ????????????????<br>???? | ca. 330 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |          | ???????? ?????           | ca. 330 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |          | ????????????<br>????     | ca. 330 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |          | ??????                   | ??????, ?????                                                                         |

??????? ?????????: 25014088 - 56154 Boppard

????????????? ???????????

|                  |                |                   |                |
|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????????????? | ????????????????  | BEDARF         |
| ????????????     | 09.11.2025     | ??????????        |                |
| ???????????????? |                | ??????? ???????   | 117.00 kWh/m²a |
| ??????? ???      |                | ??????????        |                |
|                  |                | ??????????        | D              |
|                  |                | ??????????????    |                |
|                  |                | ??????????        |                |
|                  |                | ????? ??????????? | 1925           |
|                  |                | ????????? ?? ??   |                |
|                  |                | ????????????      |                |
|                  |                | ????????????????  |                |

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ???????



??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



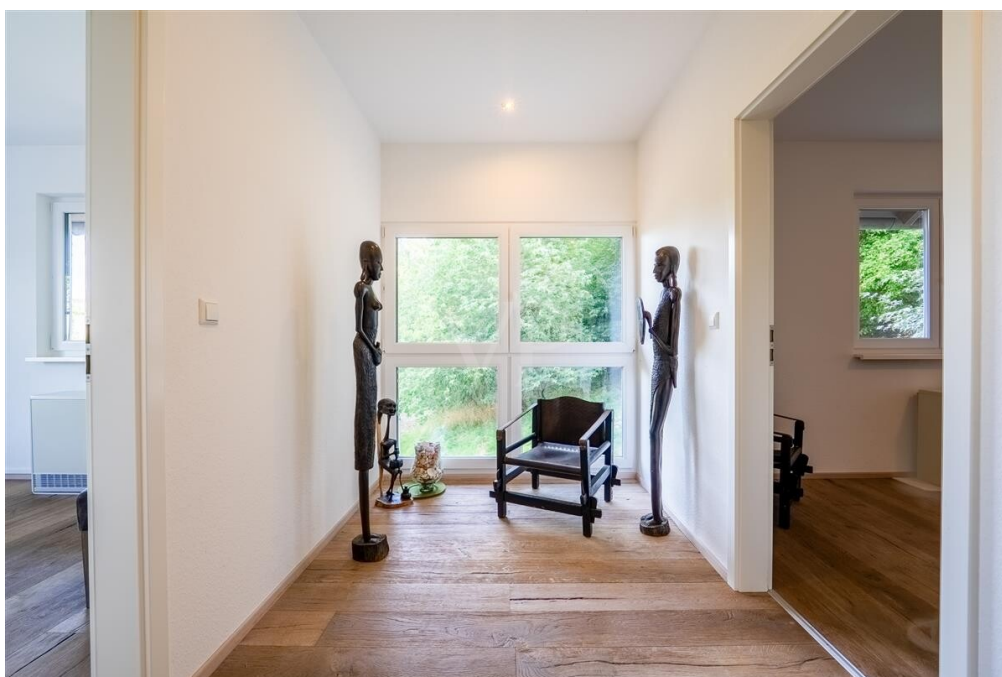
??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



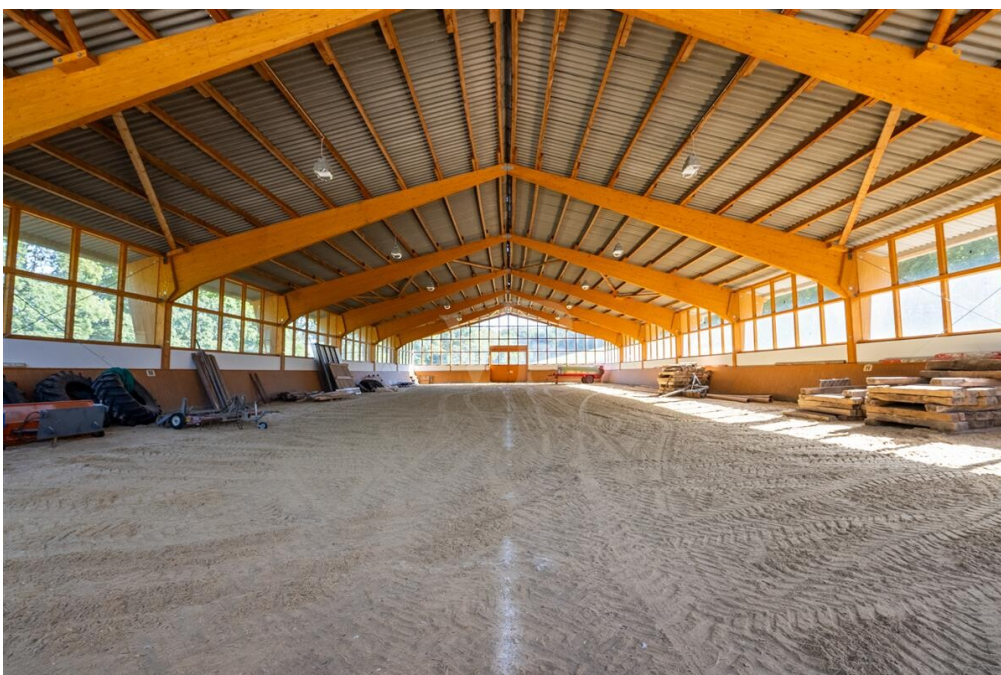
??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



???????? ?????????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ?????????



??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????



**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

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

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde das Team  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
mit dem  
Preis für den  
Besten Makler  
ausgezeichnet

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
2023  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ????????

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

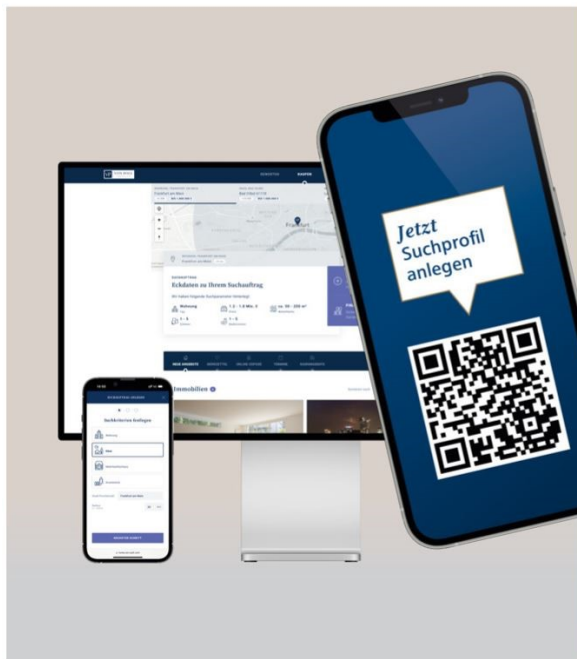
#### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 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



???????? ?????????: 25014088 - 56154 Boppard

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

??? ?????? ?????????

Nur fünf Autominuten von der Autobahn 61 entfernt, erreichen Sie über eine private Zufahrtsstraße, vorbei an grünen Weidewiesen, ein wahres Juwel für einen Pferdeliebhaber in absoluter Alleinlage. In den vergangenen Jahren wurde der gesamte Reiterhof, inklusive der beiden Wohnhäuser, liebevoll und mit viel Sachverstand modernisiert und erweitert. Das Herzstück, eine romantische, späthistorische Landhausvilla steht unter Denkmalschutz und hat durch die aufwendigen Sanierungsarbeiten der letzten Jahre nichts von ihrem Charme verloren. Hier können Sie es sich in fünf hellen Zimmern inklusive eines gemütlichen Kachelofens, auf ca. 159 m<sup>2</sup> gut gehen lassen und den Blick über das Mittelrheintal genießen.

Das Haupthaus ist modern gestaltet und verfügt über ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen. Der große Wohn- Essbereich im Erdgeschoss ist harmonisch mit einem Schlafbereich für zwei Kinder verbunden und wird im Obergeschoß durch ein großes Elternschlafzimmer mit Bad „en suite“, inklusive Glassauna, ergänzt. Die kleine Gästewohnung inklusive HWR mit ca. 31 m<sup>2</sup> im Gartenbereich eignet sich ideal für Angestellte oder Gäste.

Drei private, im Haus integrierte, luxuriöse Pferdeboxen mit beheizter Sattelkammer eignen sich ideal für Ihre Lieblinge. Sämtliche für den Reitbetrieb erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden und in bestem Zustand. Dazu gehören 22 gepflegte, nach modernsten Richtlinien errichtete Pferdeboxen mit beheizbaren Tränken, eine überdachte Föhranlage, eine Reithalle mit 60.000 Liter Wasserzisterne sowie ein Außenreitplatz. Genießen Sie bei einem Ausritt über die Rheinhöhen die malerische Kulisse des Mittelrheintals oder lassen Sie einfach mal bei einem Glas Wein im Pavillon die Seele baumeln.

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

??????????????? ??? ????????

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 Führanlage, Reithalle,

Abreitplatz

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

??? ??? ??? ??????????

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

??????? ???????: 25014088 - 56154 Boppard

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25014088 - 56154 Boppard

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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