

Vallendar

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in beliebter Blicklage von Vallendar

????????? ??????????: 25014089



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

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 248 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 846 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

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

???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25014089               |
| ???????????          | ca. 248 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 8                      |
| ????????????? ???    | 5                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 3                      |
| ????? ?????????????  | 1978                   |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 2 x ????????           |

|                      |                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 598.000 EUR                                                                                      |
| ??????               | ?????????????                                                                                    |
|                      | ????????????????                                                                                 |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises            |
| ????? ?????????????? | 2017                                                                                             |
| ?????????            | ???????                                                                                          |
| ?????????????        |                                                                                                  |
| ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

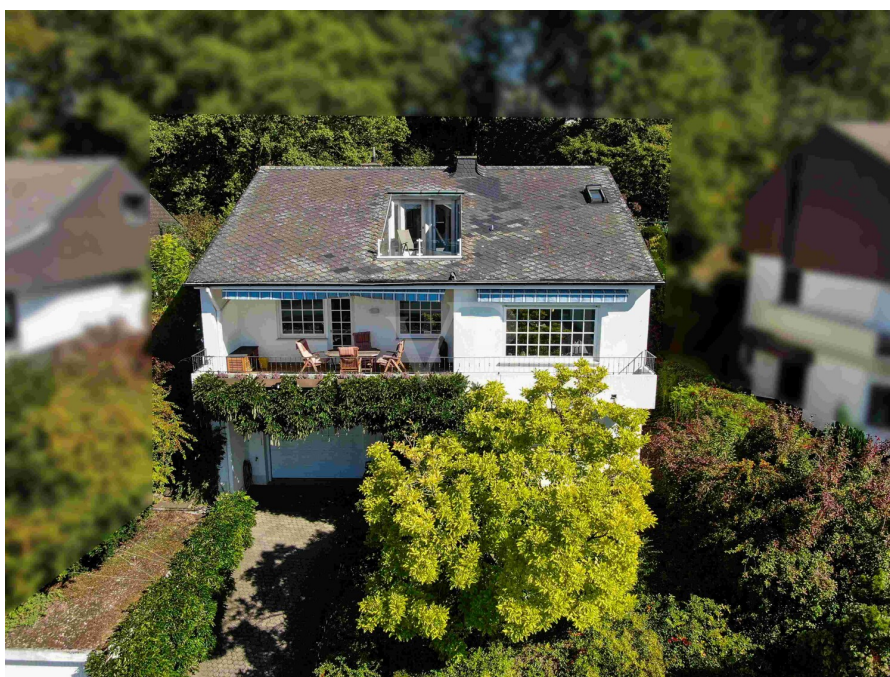
???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>???????????                                               | 185.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.09.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017           |

???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ????????



???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ????????



???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ????????



???????? ??: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ???????



???????? ??: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ???????



???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ??????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ?????????





VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ????????



**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**  
NATIONALER  
KREDFORSCHER  
2024  
FÜR DAS BESTE  
KREDFORSCHER-  
FACH-FELD

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP** **VON POLL**  
FINANCE®

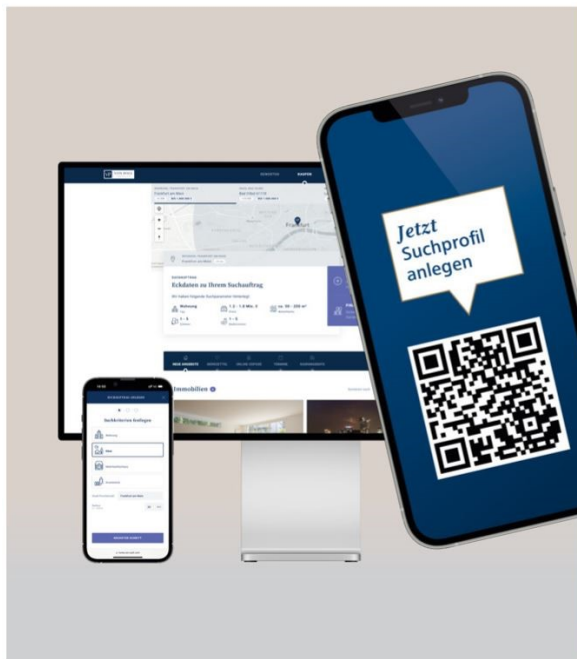


Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:  
**0261 - 97 36 907 0**  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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

??????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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

??????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

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

Dieses im Jahr 1978 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und sonniger Blicklage von Vallendar.

Die Immobilie wurde 2017 teils modernisiert sowie renoviert.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 846 m<sup>2</sup> Grundstück
- 8 Zimmer
- Einliegerwohnung
- 3 Bäder (eins vollständig saniert 2017)
- 2 Gäste WCs
- Kaminofen
- Einbauküche
- elektrische Markisen
- Ölheizung neu in 2017
- Rheinblick

Perfekt ergänzt wird das Haus durch 2 große Garagen sowie 1 Freiplatz

??????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

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

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.

??????? ?????????: 25014089 - 56179 Vallendar

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25014089 - 56179 Vallendar

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

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

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)