

Boppard

# Modernisiertes Einfamilienhaus in Höhenlage mit fantastischem Blick über das Mittelrheintal

????????? ??????????: 25014130



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 290 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.161 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25014130 - 56154 Boppard

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

???????? ?????????: 25014130 - 56154 Boppard

?? ??? ??????

|                       |                                       |                      |                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 25014130                              | ????? ??????         | 495.000 EUR                                                                                     |
| ???????????           | ca. 290 m²                            | ?????                | ???????????                                                                                     |
| ????? ??????          | ????????????? ?????                   |                      | ???????????????                                                                                 |
| ?????????             | 7                                     | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises           |
| ???????????           | 3                                     |                      |                                                                                                 |
| ???????????           | 3                                     |                      |                                                                                                 |
| ????? ????????????    | 1972                                  | ????? ?????????????? | 2012                                                                                            |
| ?????? ?????????????? | 2 x ????????????                      | ?????????            | ???????                                                                                         |
|                       | ?????? ??????????????,<br>2 x ??????? | ?????????????        |                                                                                                 |
|                       |                                       | ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25014130 - 56154 Boppard

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

|                                                   |                           |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                            | ????????? ?????????       | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ????????????                                | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>???????????                                               | 169.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 09.10.2035                | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | F              |
| ????? ????????????                                | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



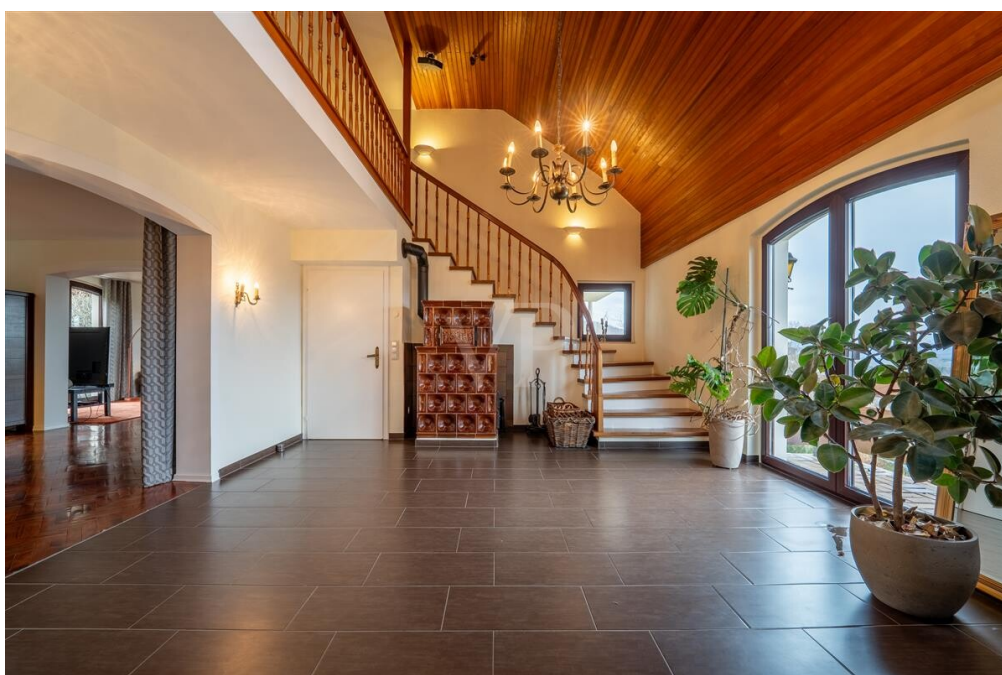
??????? ???????: 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



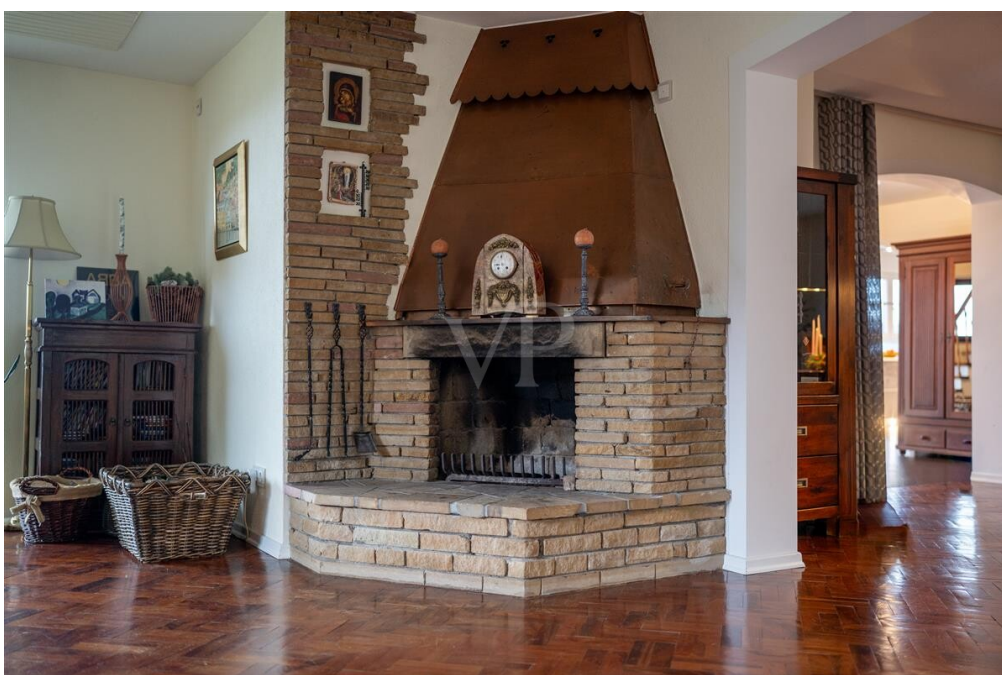
??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????: 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ????????: 25014130 - 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 | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS TOP**  
NATIONALER KUNDENSERVICES  
2024

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL FINANCE®**



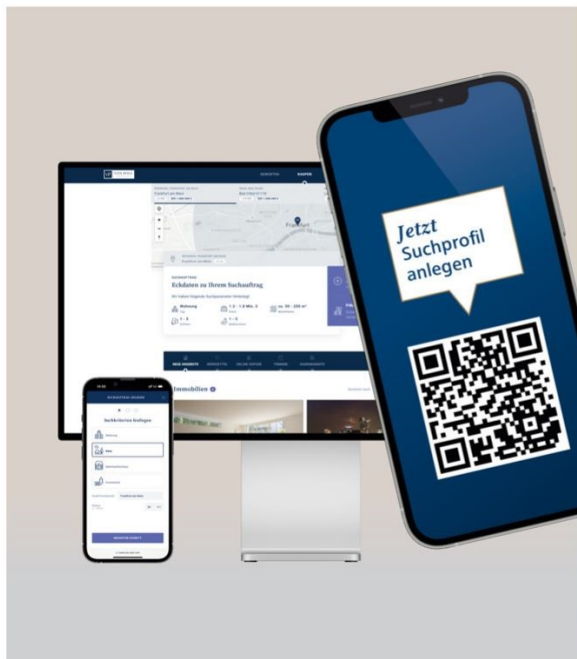
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:  
**0261 - 97 36 907 0**  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

**VP**

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

??????? ???????: 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



**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 BONITÄTBSCHNEIDUNG**
  - 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)

??????? ?????????: 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



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



??????? ???????: 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ???????? : 25014130 - 56154 Boppard

?? ????????



??????? ????????: 25014130 - 56154 Boppard

## ??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Familienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Modernisierung sowie eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, die den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und sieben Zimmern bietet das Objekt großzügigen Platz für Familien und anspruchsvolle Individualisten.

Das Haus wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.161 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück. Die umfangreiche Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2012. Besonders hervorzuheben sind die Küche sowie die drei Bäder, die in diesem Zusammenhang geschmackvoll modernisiert wurden. Die Ausstattung ist von gehobener Qualität, wodurch das Haus gleichermaßen durch Funktionalität wie Komfort überzeugt.

### Highlights der Immobilie:

- aus vielen Zimmern direkter Blick auf den Rhein
- Galerie im Wohnbereich
- offener Kamin und Kachelofen
- Fußbodenheizung in Küche und Bädern
- Panoramafenster im Wohnbereich
- 3-fach Verglasung
- südamerikanisches Edelholzparkett und Treppenstufen
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Privatauffahrt zur Wohnebene mit Stellplatz
- Gartenhaus
- große sonnige Terrasse
- gepflegter Kellerbereich

Genießen Sie die einzigartige Lage im Mittelrheintal.

??????? ???????: 25014130 - 56154 Boppard

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

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 Weinkenner 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.

??????? ?????????: 25014130 - 56154 Boppard

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

??????? ?????????: 25014130 - 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)