

Vallendar

# Éljen és dolgozzon Vallendar csendes részén!

VP azonosító: 25014012



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.767 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Áttekintés

VP azonosító	25014012
Hasznos lakótér	ca. 225 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 318 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energetikai információk</b>	<b>Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.</b>

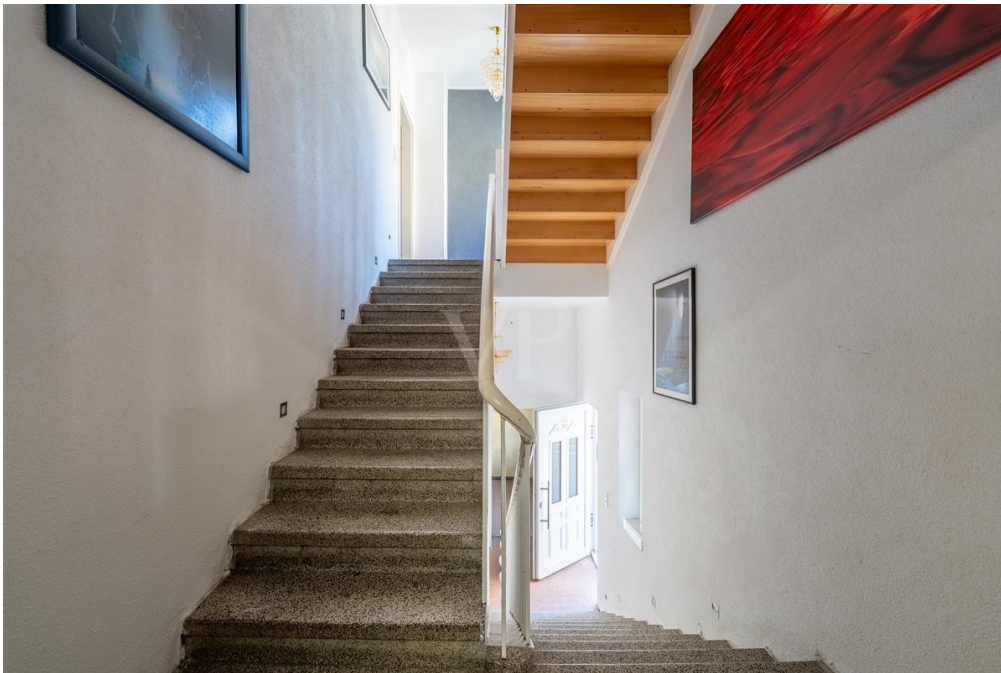
VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



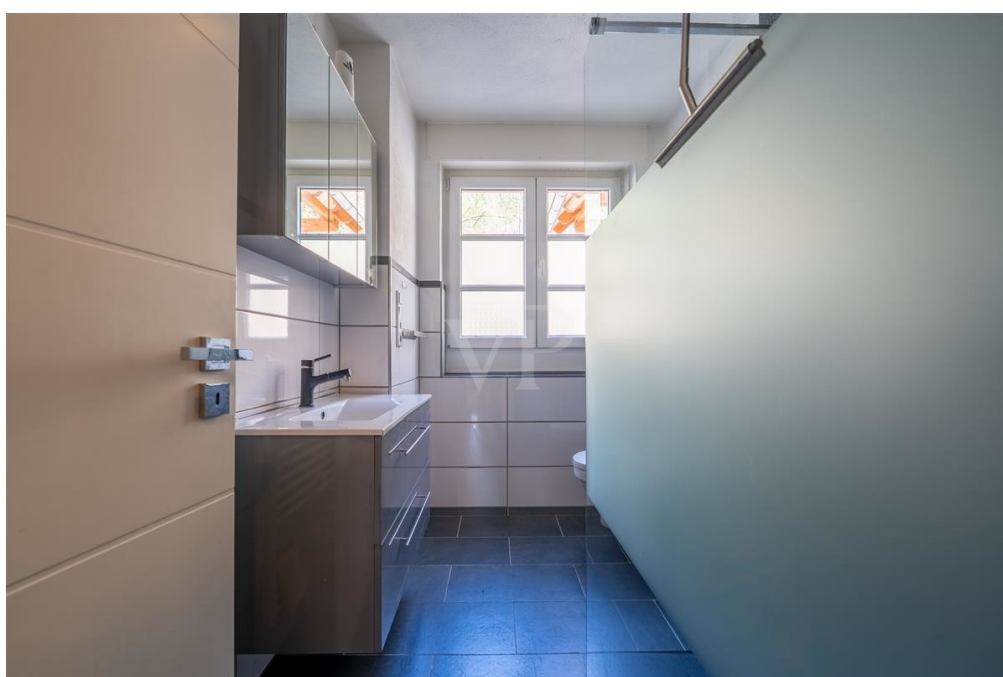
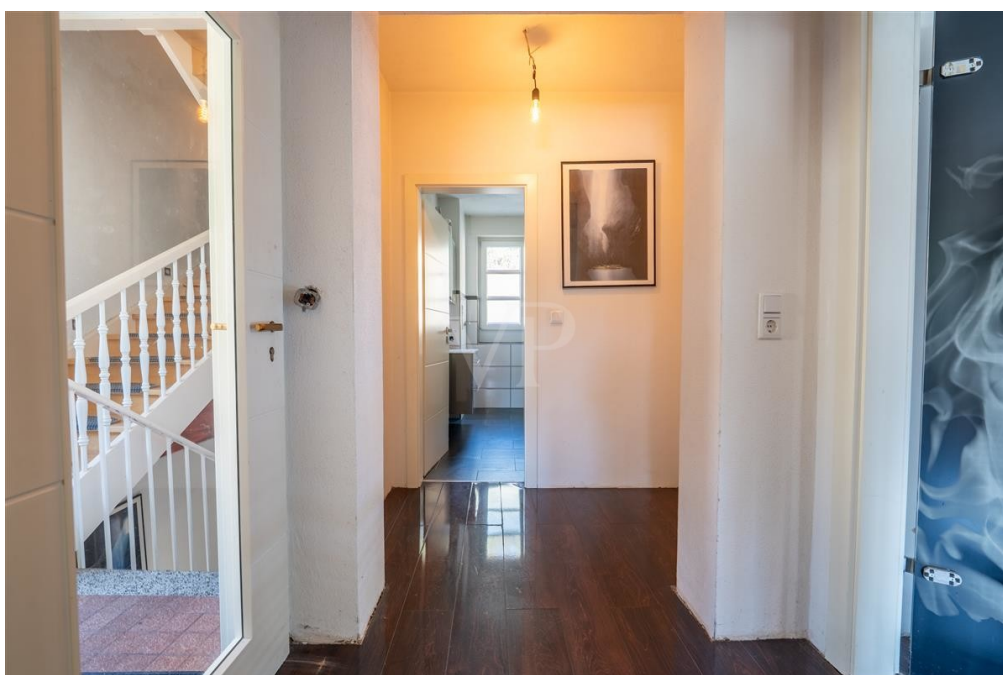
VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Az ingatlan**





VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



**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  
WALDORF'S  
AGENTS  
2024

**VP**  
Bank Immobilien  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
REALESTATE  
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!



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

VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan

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 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

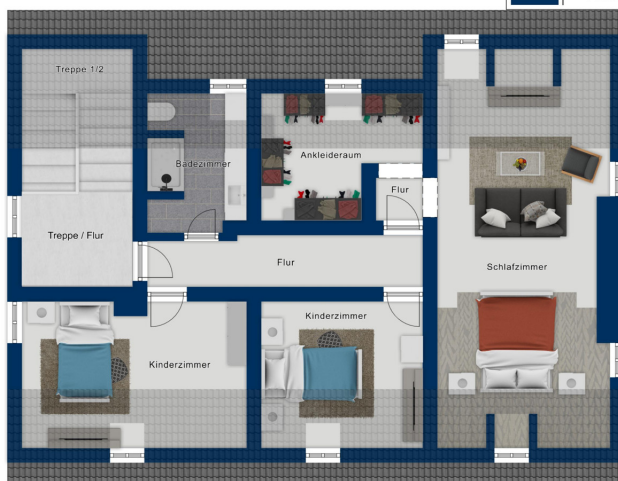
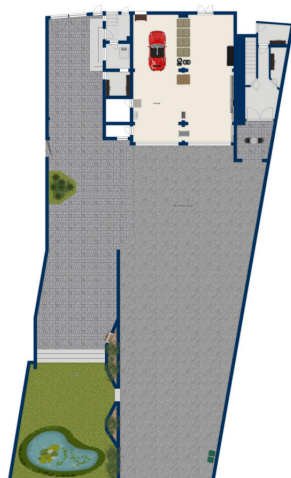


Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Az első benyomás**

Ez a tágas, különálló ház irodaterülettel és nagy autójavító muhellyel Vallendar csendes részén található. A körülbelül 225 m<sup>2</sup>-es lakótér 8 szobában bőséges helyet kínál az egyéni lakhatási koncepcióknak. A ház három szinten terül el és masszív szerkezettel büszkélkedhet. A padlóburkolatok csempe, laminált és szőnyegpadló között változnak. A bővítmény körülbelül 150 m<sup>2</sup>-es irodaterületet és körülbelül 168 m<sup>2</sup>-es muhelyterületet foglal magában, így sokoldalú lehetőségeket kínál a lakhatás és a munka kombinálására. Jellemzők áttekintése: - Kb. 225 m<sup>2</sup>-es lakóterület - Kb. 1767 m<sup>2</sup>-es telek - Kb. 318 m<sup>2</sup>-es hasznos alapterület (iroda kb. 150 m<sup>2</sup> és muhely kb. 168 m<sup>2</sup>) - Hálósobák: 4 - Fürdosobák: 1 - Erkély és terasz - Beépített konyha - Elokészítés egy második fürdoszoba számára - Kandalló - Garázs - 5 parkolóhely a garázsban - Nyitott parkolóhelyek. A kínálatot a tágas kültéri területek teszik teljessé. Ezek közé tartozik egy úszótó és két nagyon nagy, napos terasz/erkély, amelyek tökéletesek a szabadtéri pihenésre. A hirdetés készítésekor nem áll rendelkezésre energetikai tanúsítvány.

**VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Minden a helyszínról**

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.

**VP azonosító: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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