

Vallendar

# Saniertes Einfamilienhaus mit Panoramablick & Baugrundstück

VP azonosító: 24014091

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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 365 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 938 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24014091                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 365 m²                                 |
| Szobák                   | 6                                          |
| Hálósobák                | 2                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 3                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1968                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.295.000 EUR                                                                                                     |
| Ház                         | Családi ház                                                                                                       |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                             |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2024                                                                                                              |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított                                                                                              |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                                           |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Futési rendszer         | Központifutás                                       |
| Energiaforrás           | Gáz                                                 |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

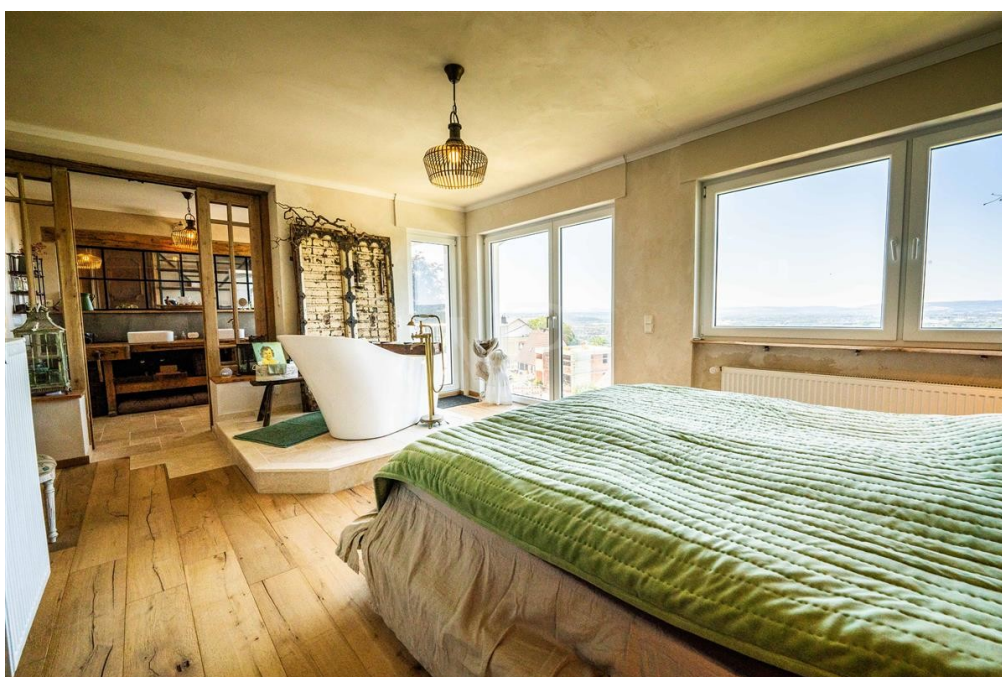
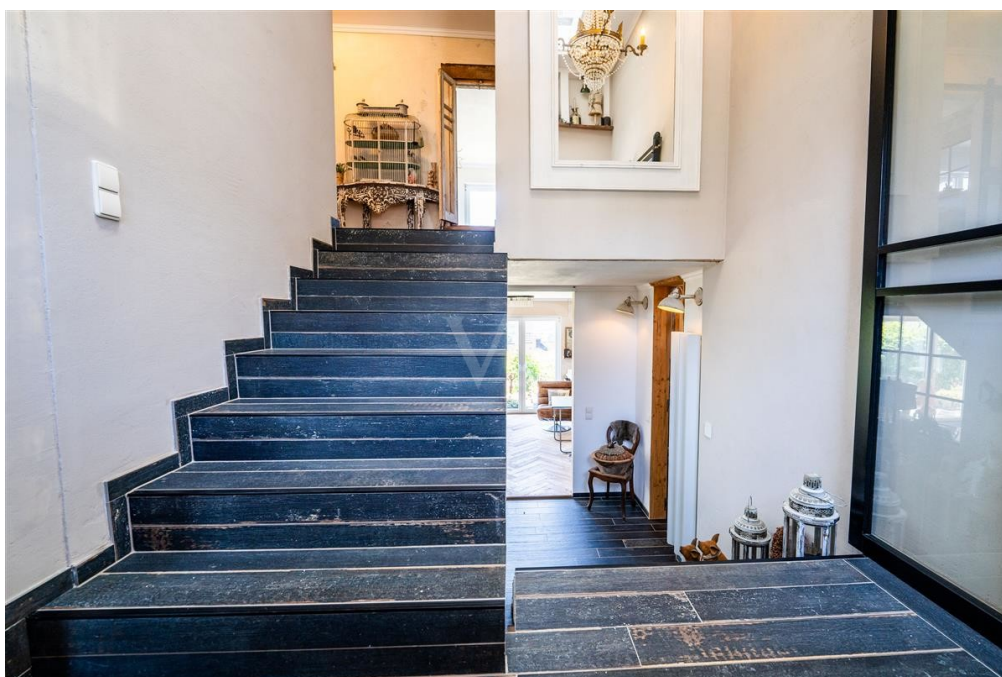
VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



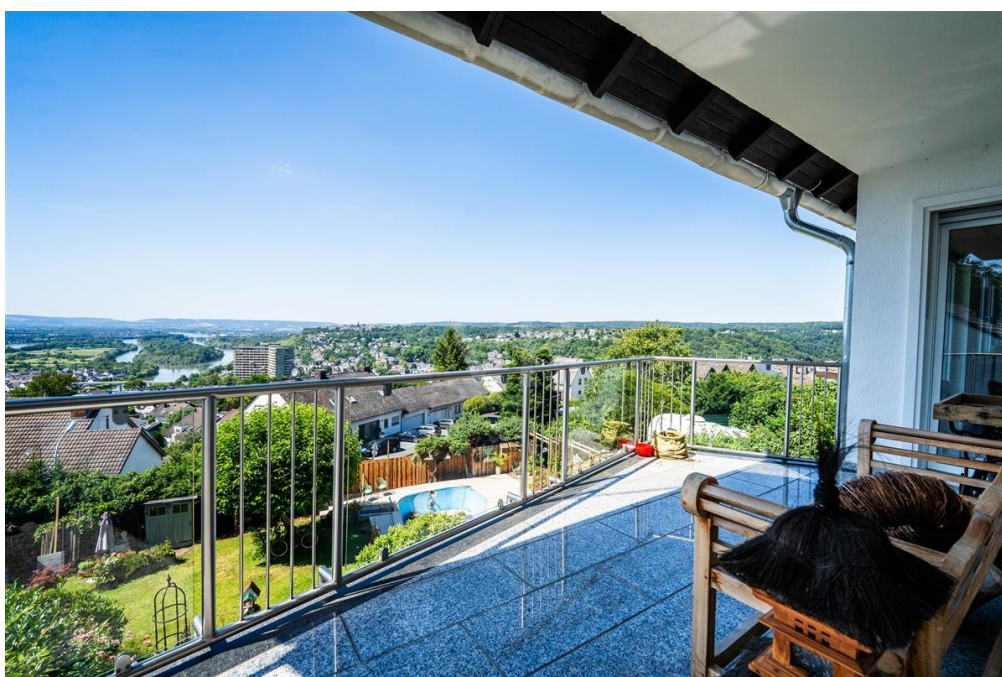
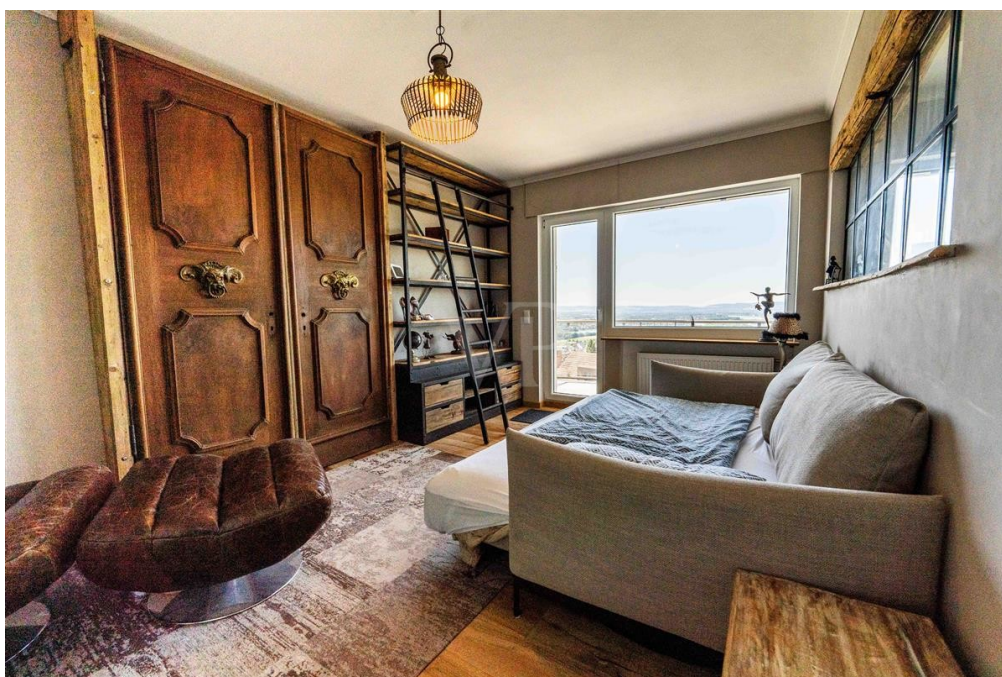
VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



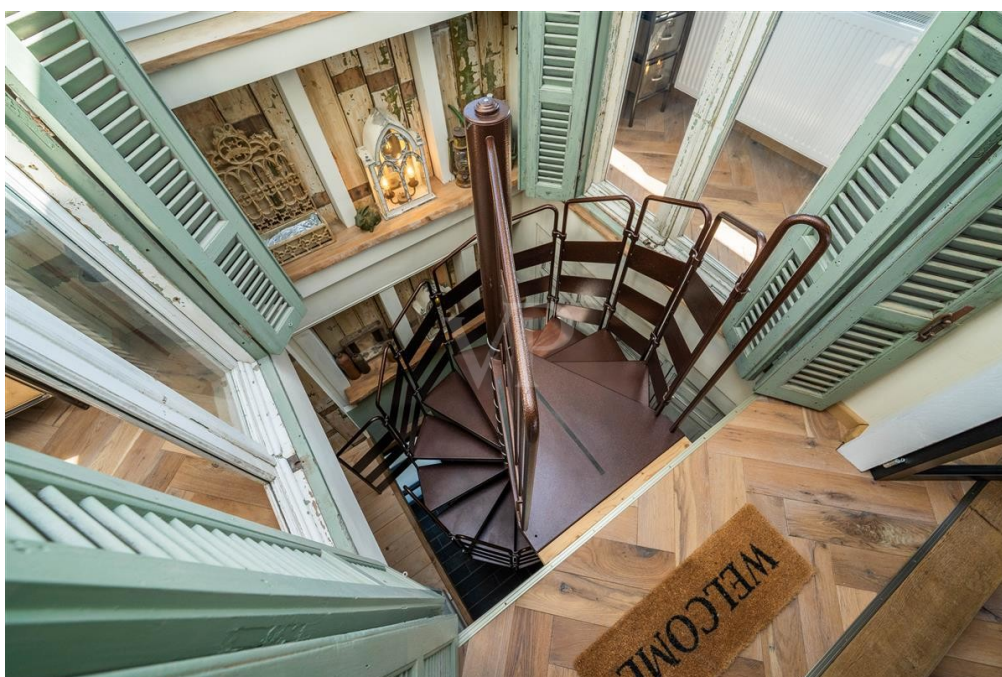
VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



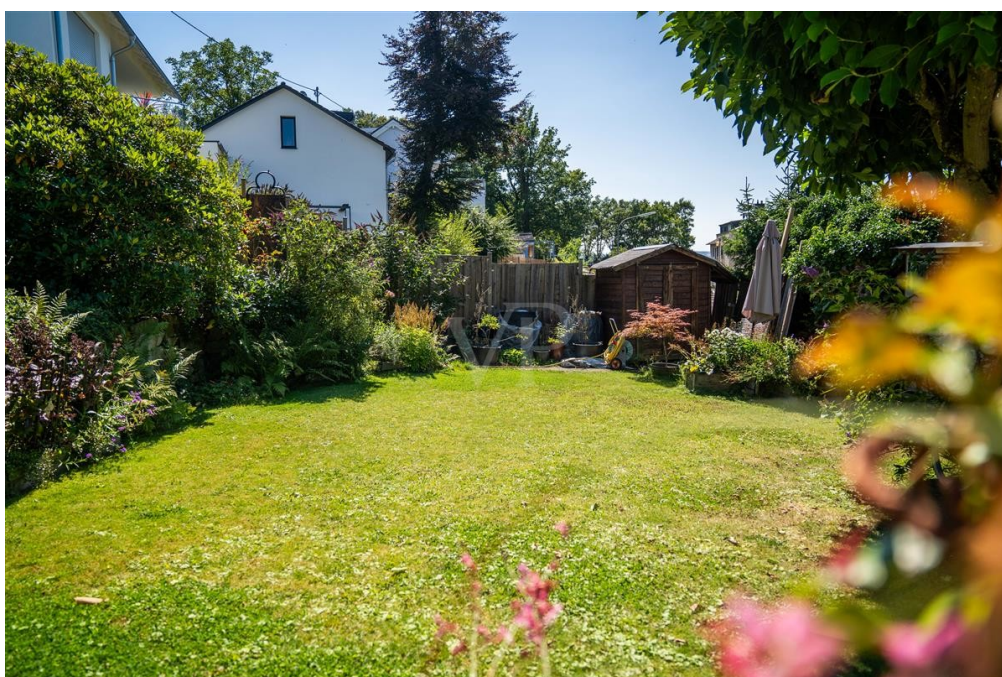
VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



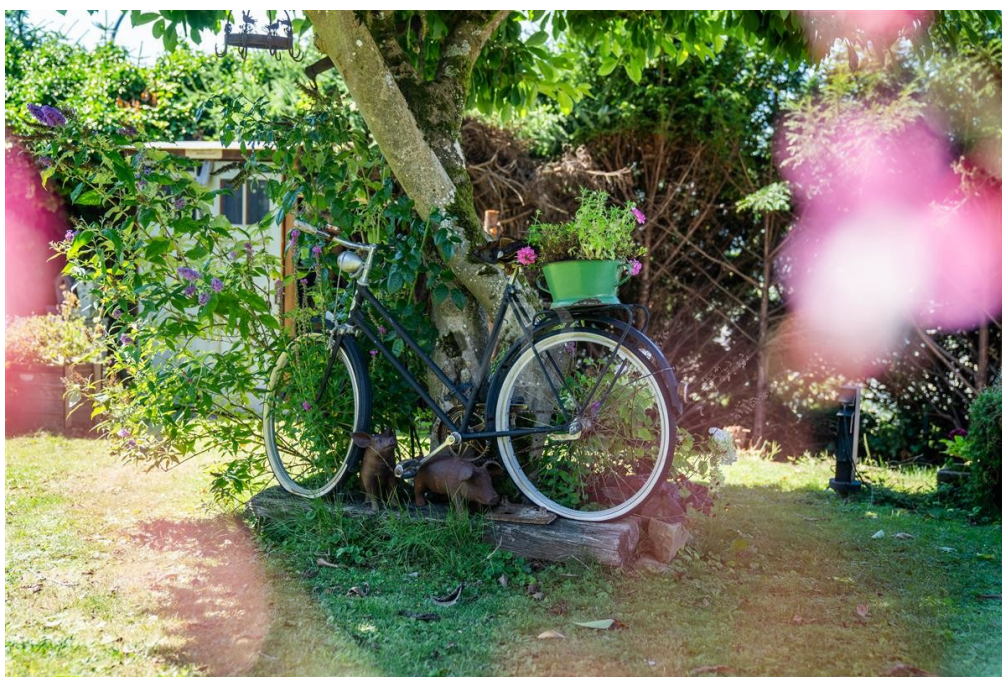
VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014091 - 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  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die besten  
VON POLL Makler  
ausgewählt.

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



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)

VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az ingatlan

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)

 **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar

## Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 1968, befindet sich in einer ruhig gelegenen Straße in Vallendar auf dem Mallendarer Berg.

2021 wurde das Haus aufwändig und liebevoll, mit Blick fürs Detail, kernsaniert.

Hier stehen Ihnen und Ihrer Familie ca. 365 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Grundstücke ca. 570 m<sup>2</sup> & 368 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:

- unverbaubarer Panoramablick
- sonnige Grundstücke mit ca. 570 m<sup>2</sup> & 368 m<sup>2</sup>
- Kernsanierung in 2021
- ca. 365 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- 6 Zimmer, 3 hochwertige Bäder, 2 separate Gäste WCs
- Splitlevel
- hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- elektrische Rollläden
- Pool (außer Betrieb)
- Sauna
- Doppelgarage, Garage + 2 Außenstellplätze

Das Baugrundstück mit 368 m<sup>2</sup> und wird mit 198.000 Euro inkl. angeboten.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor."

**VP azonosító: 24014091 - 56179 Vallendar**

## Minden a helyszínrol

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: 24014091 - 56179 Vallendar

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24014091 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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