

Vallendar / Mallendarerberg

# Ritka kétlakásos ház tágas lakótérrel a Mallendarer Bergen

VP azonosító: 25014005



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

VÉTELÁR: 448.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 650 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

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

**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25014005                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 173 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 9                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1965                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 448.000 EUR                                                                   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület      | ca. 147 m <sup>2</sup>                                                        |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

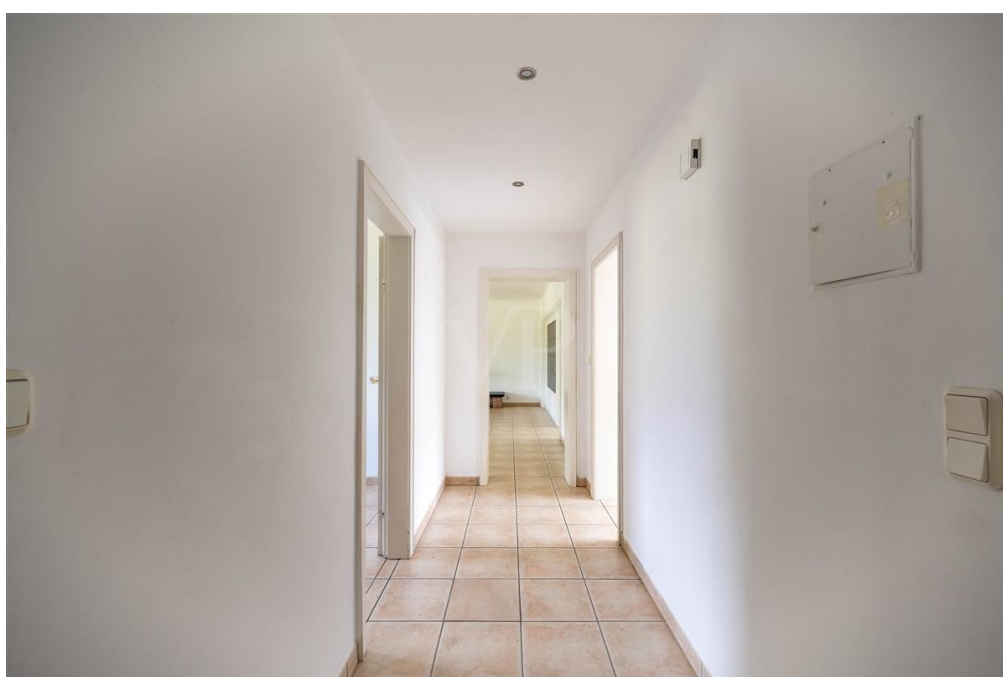
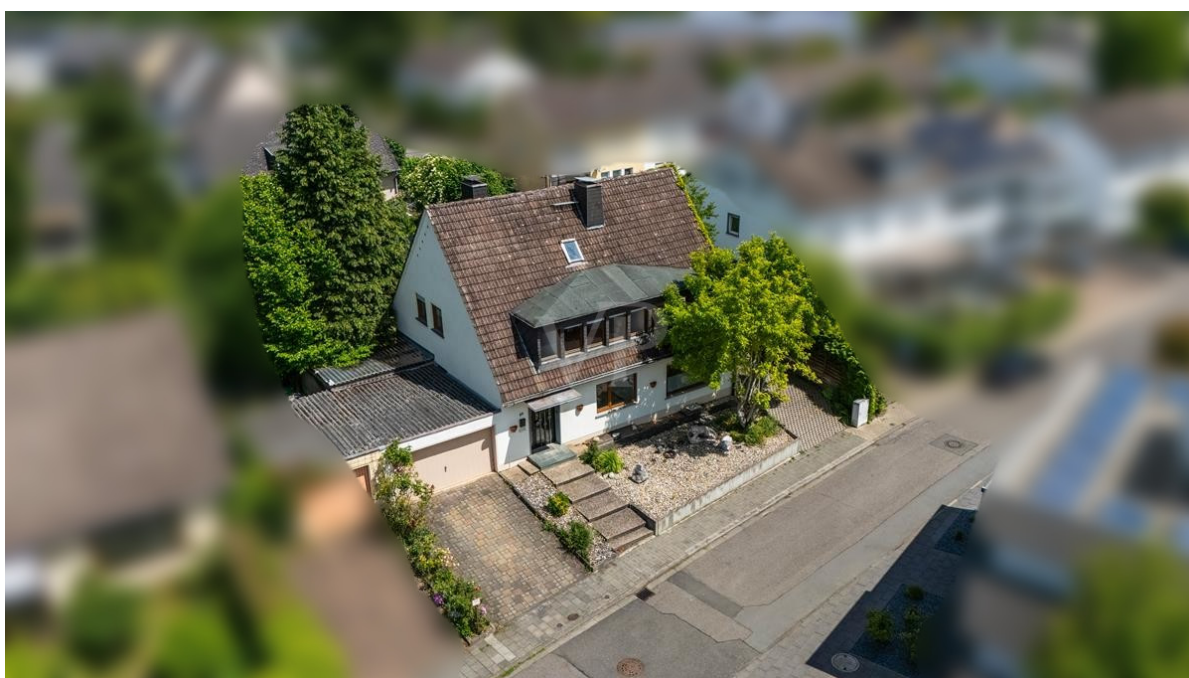
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.02.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 326.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1965                       |

**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Az ingatlan





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

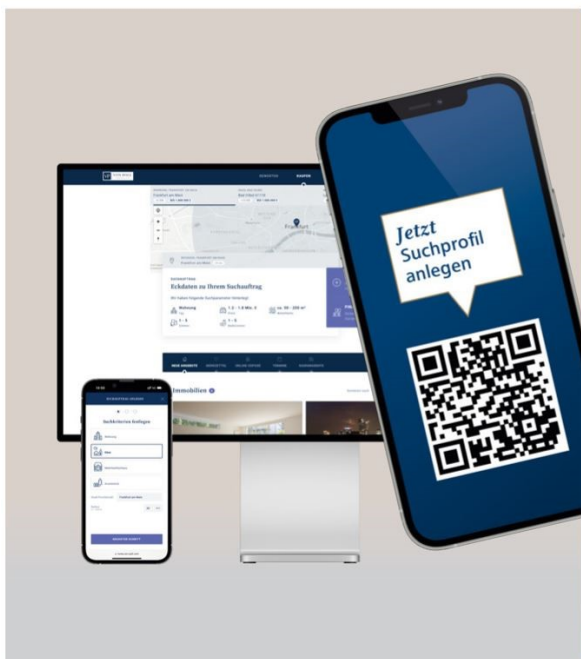
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

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



VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Az ingatlan



**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
  - Hausschutzbrief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



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

**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Az ingatlan



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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## Az első benyomás

Ez a tágas, kétlakásos ház Vallendar/Mallendarerberg keresett részén kényelmes és stílusos otthont kínál Önnek és családjának. A kilenc szobára osztott, körülbelül 173 m<sup>2</sup>-es lakótérrel bőséges hely áll rendelkezésre az egyéni elképzelések megvalósításához. A ház három szinten terül el, masszív szerkezettel és bájos ferde tetővel büszkélkedhet. Felszerelt konyha, vendég-WC és két hangulatos kandalló gondoskodik a meleg és hívogató légkörrel. A padlóburkolatok járólappal, laminált padló és szőnyegpadló között változhatnak. További kiemelt jellemzők a tágas kültéri területek, mint például a napsütötte terasz és az erkély, amelyek tökéletesek a szabadtéri pihenésre. Az ingatlan jellemzői áttekintése: - kb. 173 m<sup>2</sup> lakótér - kb. 650 m<sup>2</sup> telek - kb. 147 m<sup>2</sup> hasznos terület - ebből kb. 67 m<sup>2</sup> lakótérre alakítva - Hálósobák: 5 - Fürdősobák: 2 - Erkély és terasz: Igen - Konyha: Beépített konyha - Vendég-WC: Igen - Kandalló: Igen - Szerkezet: Masszív szerkezet - Tetőtípus: Nyeregtető. Tágas garázs és 1 nyitott parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot.

**VP azonosító: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## 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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 326.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

## 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)**