

Boppard / Bad Salzig

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und großer Dachterrasse

VP azonosító: 26014016



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 320 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig**

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

VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Áttekintés

VP azonosító	26014016
Hasznos lakótér	ca. 158 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	298.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	320.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan





VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## 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 100  
Immobiliendienstleister in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
Top Maklerkollektive  
★★★★★  
Immobiliendienstleister für  
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

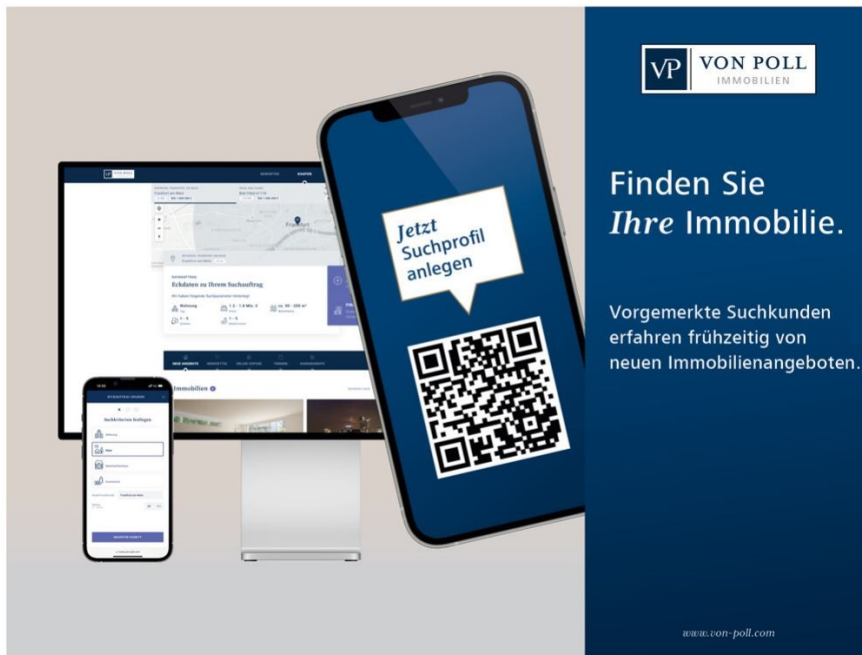
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## Az ingatlan



**VP 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

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG
  - 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 DARLEHENSGBERN
  - 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 azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig**

## **Az elso benyomás**

Dieses gepflegte Zweiparteienhaus mit Doppelgarage steht auf einem sonnigen Grundstück in Bad Salzig, nur wenige Autominuten von der Innenstadt Boppards entfernt. Die Immobilie ist gepflegt und eignet sich für mehrere Nutzungsmöglichkeiten. Das eigenständige Erdgeschoß (ca.79 m<sup>2</sup>) und Dachgeschoß (ca. 50 m<sup>2</sup>) stehen leer und die im ersten Obergeschoß befindliche Wohnung (ca.79 m<sup>2</sup>) mit Balkon ist vermietet. Das Dachgeschoß bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Eine große Terrasse über der Doppelgarage mit Blick auf die andere Rheinseite steht zusätzlich zur Verfügung.

**Hier die Hauptmerkmale der Immobilie:**

- Grundstück ca. 320 m<sup>2</sup>
- Erdgeschosswohnung ca.79 m<sup>2</sup>
- Obergeschosswohnung ca.79 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss ca. 50 m<sup>2</sup>
- Doppelverglasung
- bodentiefe Dusche im Erdgeschoss
- gepflegte Parkettböden vorhanden
- Balkon und große Dachterrasse
- Doppelgarage
- Ölheizung (gut gewartet, aber am Laufzeitende)
- kleiner Gartenanteil vorhanden
- überwiegende Dachsanierung mit Echtschiefer, Dachfenster und Wärmedämmung

Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig**

## **Minden a helyszínrol**

**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 Weinkennern 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.**

**VP azonosító: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig**

## **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)**