

Vallendar

## Vivi e lavora in una zona tranquilla a Vallendar!

Codice oggetto: 25014012



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.767 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014012
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 5 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 318 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

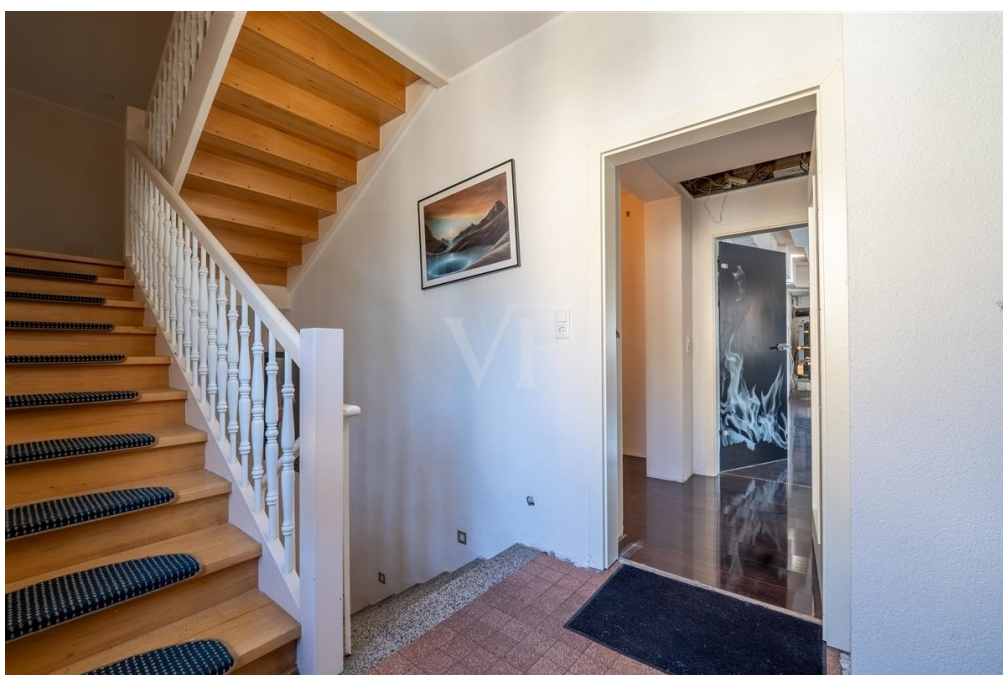
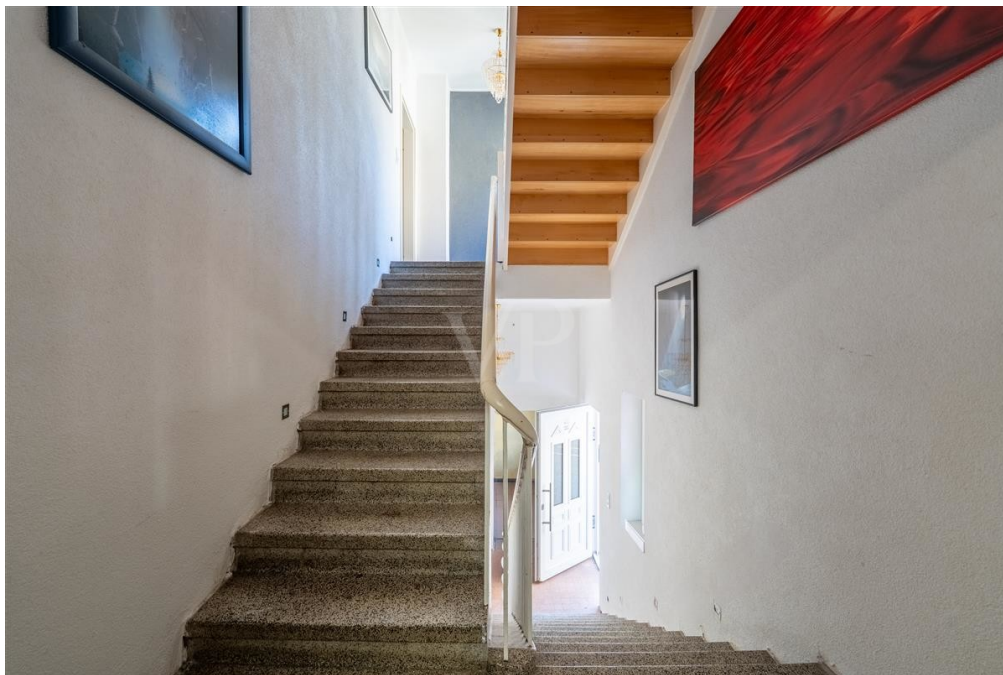
Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



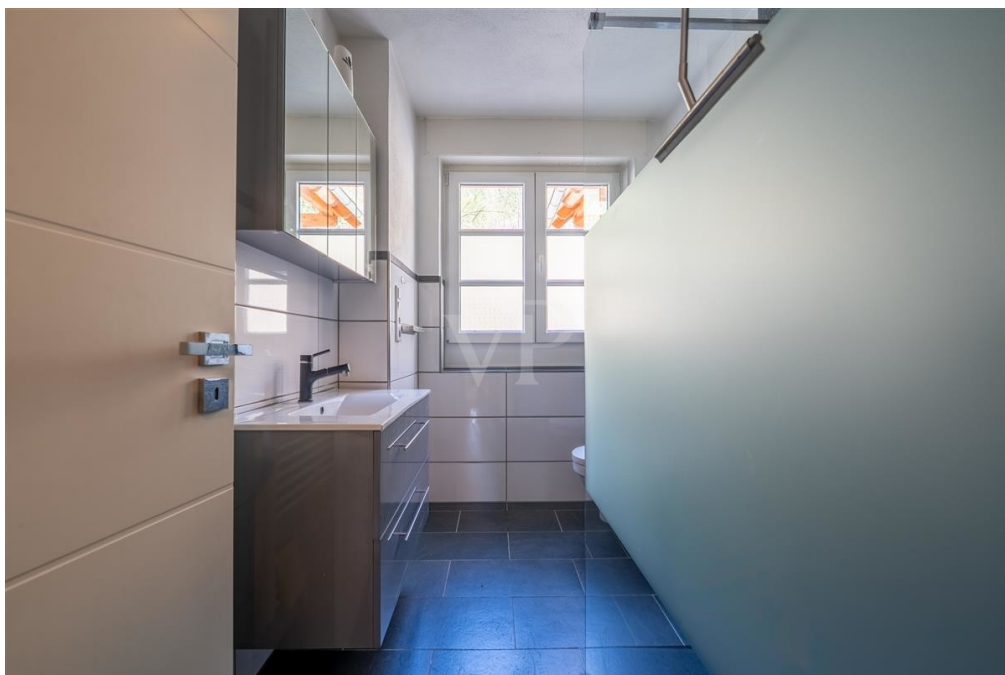
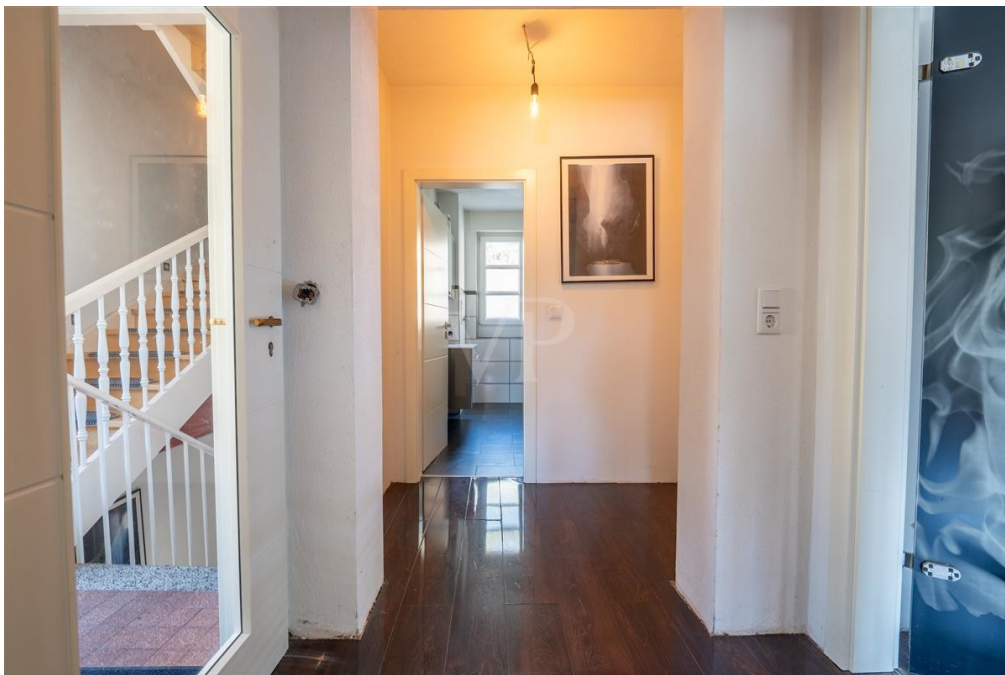
Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



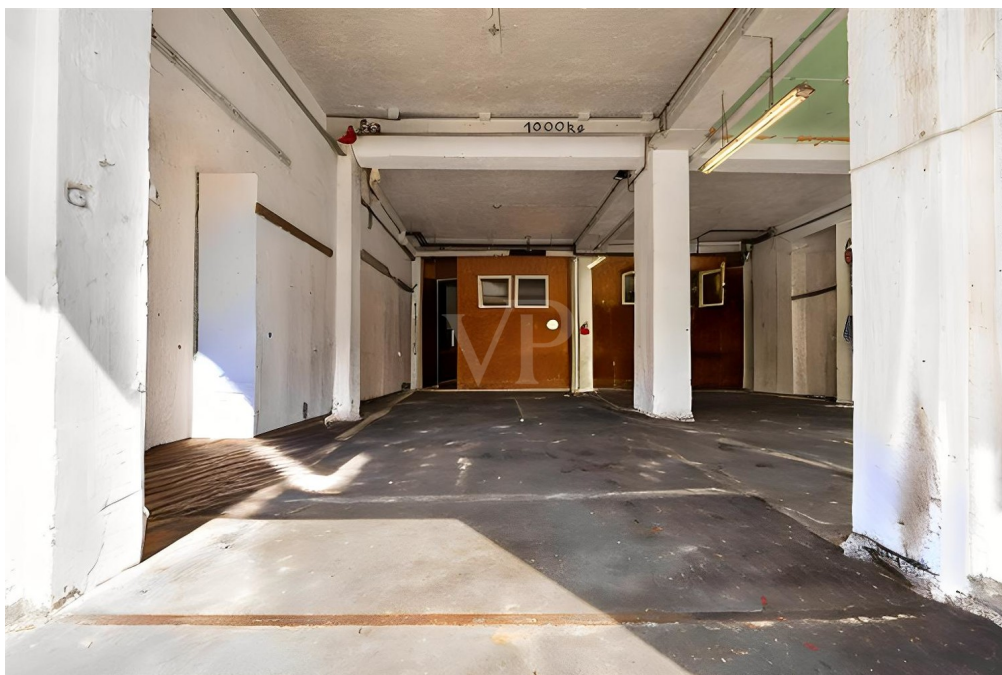
Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
WALDORF'S  
AKADEMIE  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilien  
2023  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## La proprietà

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.

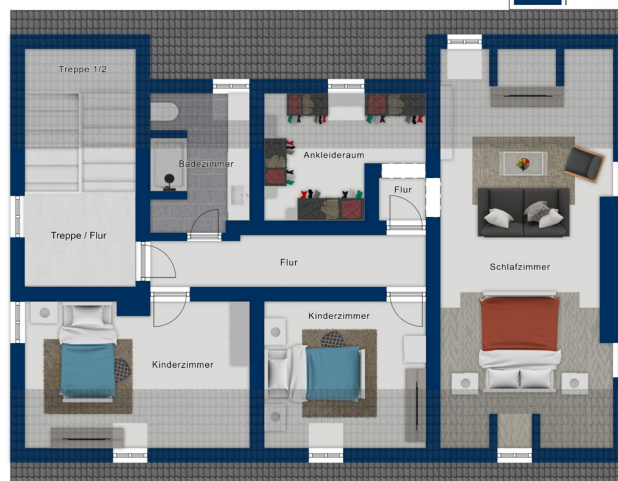
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente con uffici e una grande officina si trova in una zona tranquilla di Vallendar. Con circa 225 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su 8 stanze, offre ampio spazio per soluzioni abitative personalizzate. La casa si estende su tre piani e vanta una solida costruzione. I pavimenti variano tra piastrelle, laminato e moquette.

L'ampliamento comprende circa 150 m<sup>2</sup> di uffici e circa 168 m<sup>2</sup> di officina, offrendo soluzioni versatili per combinare vita e lavoro. Caratteristiche in sintesi: - Circa 225 m<sup>2</sup> di superficie abitabile - Circa 1.767 m<sup>2</sup> di terreno - Circa 318 m<sup>2</sup> di superficie utile (ufficio circa 150 m<sup>2</sup> e officina circa 168 m<sup>2</sup>) - Camere da letto: 4 - Bagni: 1 - Balcone e terrazza - Cucina attrezzata - Predisposizione per un secondo bagno - Camino - Bunker - 5 posti auto in garage - Posti auto scoperti. L'offerta è completata dagli ampi spazi esterni. L'immobile comprende una piscina e due ampie terrazze/balconi soleggiati, perfetti per rilassarsi all'aperto. Al momento della creazione dell'annuncio, non era disponibile l'attestato di prestazione energetica.

**Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25014012 - 56179 Vallendar**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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