

Boppard

Esclusiva struttura equestre con attrezzature moderne e viste panoramiche mozzafiato

Codice oggetto: 25014088



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 50.000 m²

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014088
Vani	14
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 370 m ²
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 330 m ²
Superficie commerciale	ca. 330 m ²
Superficie affittabile	ca. 330 m ²
Caratteristiche	Sauna, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.11.2025	Consumo energetico	117.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



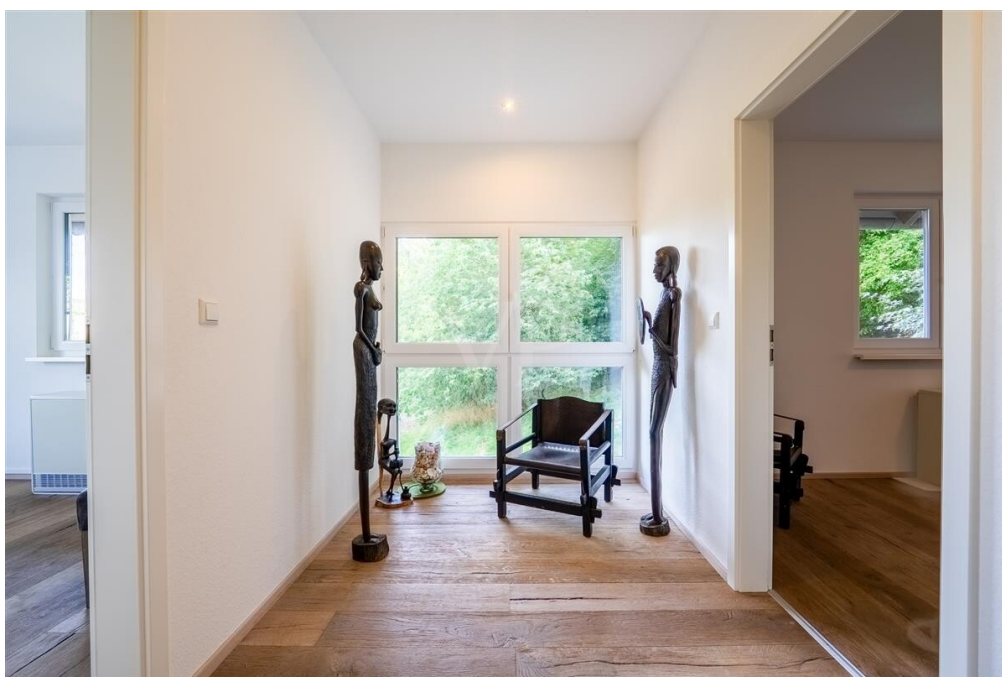
Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



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

FOCUS
TOP
NATIONALES
KUNDENRAT
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà

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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

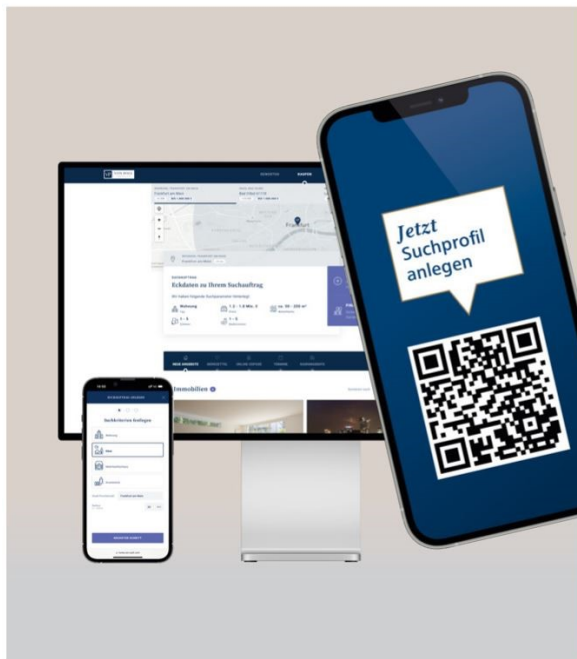
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINUNG**
 - 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



Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

Una prima impressione

A soli cinque minuti di auto dall'autostrada A61, una strada di accesso privata si snoda tra prati verdeggianti fino a un vero gioiello per gli amanti dei cavalli, offrendo un isolamento totale. Negli ultimi anni, l'intera tenuta equestre, compresi i due edifici residenziali, è stata modernizzata e ampliata con cura e competenza. Il fulcro, una romantica villa di campagna tardo-storica, è un edificio storico e non ha perso nulla del suo fascino nonostante gli ampi lavori di ristrutturazione degli ultimi anni. Qui, potrete rilassarvi in cinque luminose stanze, tra cui un'accogliente stufa in maiolica, su una superficie di circa 159 m² e godervi la vista sulla valle del Medio Reno. La casa principale vanta un design moderno e offre circa 180 m² di superficie abitabile distribuita su due piani. L'ampia zona giorno e pranzo al piano terra è perfettamente integrata con una zona notte per due bambini ed è completata al piano superiore da un'ampia camera da letto principale con bagno privato, completo di sauna in vetro. Il piccolo appartamento per gli ospiti, comprensivo di lavanderia, è di circa 31 m² e si trova nel giardino, ideale per il personale o gli ospiti. Tre lussuosi box privati integrati nella casa, completi di selleria riscaldata, sono ideali per i vostri cavalli. Tutte le strutture necessarie per l'attività equestre sono disponibili e in ottime condizioni. Tra queste, 22 box ben tenuti e all'avanguardia con abbeveratoi riscaldati, una giostra coperta, un maneggio coperto con una cisterna d'acqua da 60.000 litri e un maneggio all'aperto. Godetevi il pittoresco paesaggio della Valle del Medio Reno durante una cavalcata attraverso le Colline del Reno, o semplicemente rilassatevi con un bicchiere di vino nel padiglione.

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

Dettagli dei servizi

Reiterhof mit 2 Wohnhäusern, Privatstraße

Wohnhaus 1, Bj 1970, komplett renoviert + umgebaut 2000

3 Bäder, Sauna, Einbauküche, Kamin, Einbauschränke

3 Pferdeboxen mit angeschlossener Sattelkammer

kleine Einliegerwohnung mit Duschbad

Wohnhaus 2, Bj 1925, denkmalgeschützt

Bad, Einbauschränke, Kaminofen, Sauna

Balkon, Wintergarten, Pavillon,

Stall mit 7 Boxen, Stall mit 12 Boxen, anschließende überdachte Föhranlage, Reithalle,
Abreitplatz

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

Tutto sulla posizione

Emmelshausen, Luftkurort zwischen Rhein-Mosel und Nahe gelegen, ist eine aufstrebende Gemeinde mit hohem Freizeitwert im Rhein-Hunsrückkreis. Durch die gute Infrastruktur und die Verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A61, hat sich Emmelshausen zum Dienstleistungszentrum für den vorderen Hunsrück entwickelt. Im Bereich Kultur, Sport und Bildung gilt Emmelshausen als Mittelpunkt im Rhein-Hunsrück-Kreis. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen bis zum Abitur sind im Ort vorhanden. Für Wanderer und Radfahrer bietet der Vorderhunsrück gut ausgebaute Wander- und Radwege, die durch vielseitige und schöne Landschaften zu Rhein, Mosel und Nahe führen.

Verkehrsanbindung:

Die Städte Koblenz und Mainz sind in ca. 25km bzw. 65 km Entfernung zu erreichen. Den Flughafen Hahn erreichen Sie über die B 327 oder die A61 in ca. 30 min und Flughäfen Frankfurt/Main bzw. Köln-Bonn in ca. 1 Stunde.

Entfernungen:

Koblenz: ca. 30 min Mainz / Wiesbaden: ca. 45 Minuten Frankfurt: ca. 1 h Köln: ca. 1,5 h

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com