

Boppard

Exklusive Reitsportanlage mit moderner Ausstattung und traumhaftem Weitblick

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



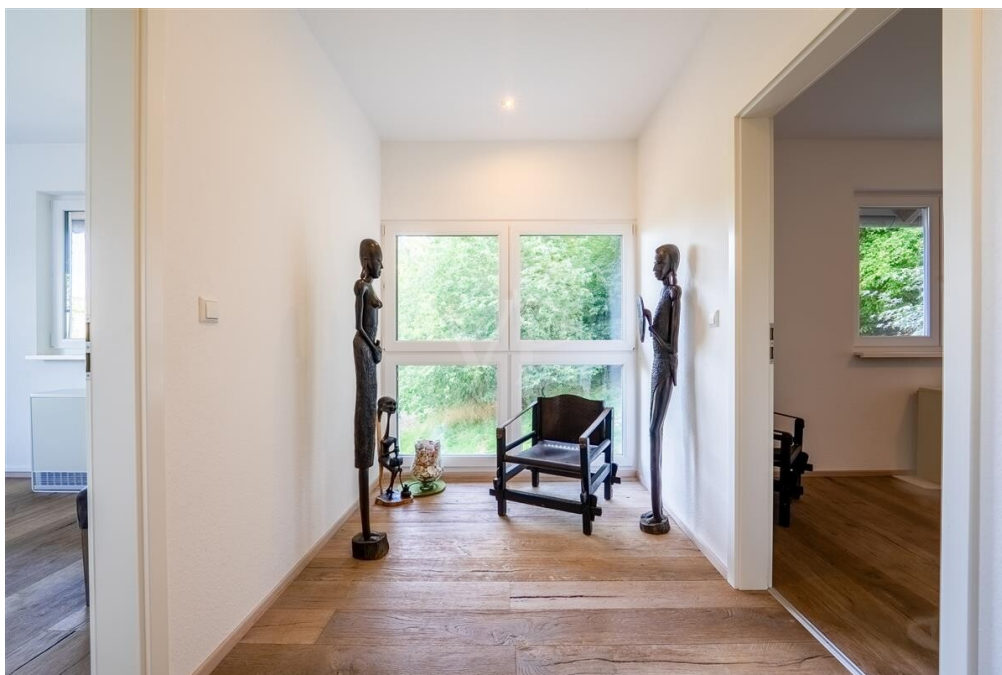
Codice oggetto: 25014088 - 56154 Boppard

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

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

Nur fünf Autominuten von der Autobahn 61 entfernt, erreichen Sie über eine private Zufahrtsstraße, vorbei an grünen Weidewiesen, ein wahres Juwel für einen Pferdeliebhaber in absoluter Alleinlage. In den vergangenen Jahren wurde der gesamte Reiterhof, inklusive der beiden Wohnhäuser, liebevoll und mit viel Sachverstand modernisiert und erweitert. Das Herzstück, eine romantische, späthistorische Landhausvilla steht unter Denkmalschutz und hat durch die aufwendigen Sanierungsarbeiten der letzten Jahre nichts von ihrem Charme verloren. Hier können Sie es sich in fünf hellen Zimmern inklusive eines gemütlichen Kachelofens, auf ca. 159 m² gut gehen lassen und den Blick über das Mittelrheintal genießen.

Das Haupthaus ist modern gestaltet und verfügt über ca. 180 m² Wohnfläche auf 2 Etagen. Der große Wohn- Essbereich im Erdgeschoss ist harmonisch mit einem Schlafbereich für zwei Kinder verbunden und wird im Obergeschoß durch ein großes Elternschlafzimmer mit Bad „en suite“, inklusive Glassauna, ergänzt. Die kleine Gästewohnung inklusive HWR mit ca. 31 m² im Gartenbereich eignet sich ideal für Angestellte oder Gäste.

Drei private, im Haus integrierte, luxuriöse Pferdeboxen mit beheizter Sattelkammer eignen sich ideal für Ihre Lieblinge. Sämtliche für den Reitbetrieb erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden und in bestem Zustand. Dazu gehören 22 gepflegte, nach modernsten Richtlinien errichtete Pferdeboxen mit beheizbaren Tränken, eine überdachte Fütteranlage, eine Reithalle mit 60.000 Liter Wasserzisterne sowie ein Außenreitplatz. Genießen Sie bei einem Ausritt über die Rheinhöhen die malerische Kulisse des Mittelrheintals oder lassen Sie einfach mal bei einem Glas Wein im Pavillon die Seele baumeln.

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 Führanlage, 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