

Boppard

# Casa indipendente modernizzata in posizione collinare con fantastica vista sulla valle del Medio Reno

Codice oggetto: 25014130



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.161 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

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

Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25014130                             |
| Superficie netta    | ca. 290 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1972                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 495.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 169.50 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.10.2035           | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                             |



Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

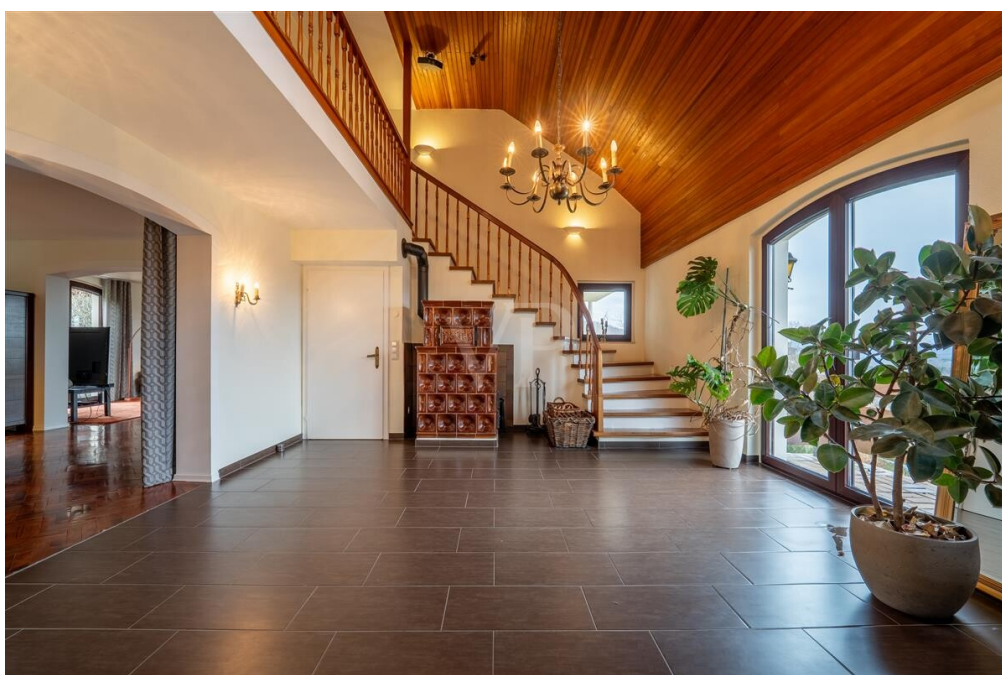
## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

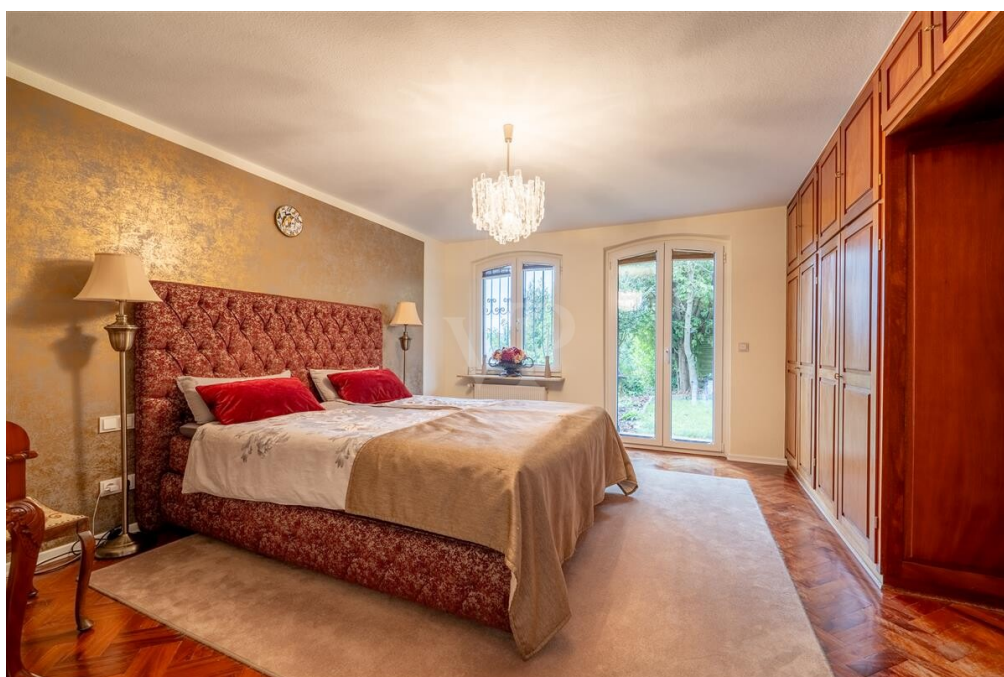
## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

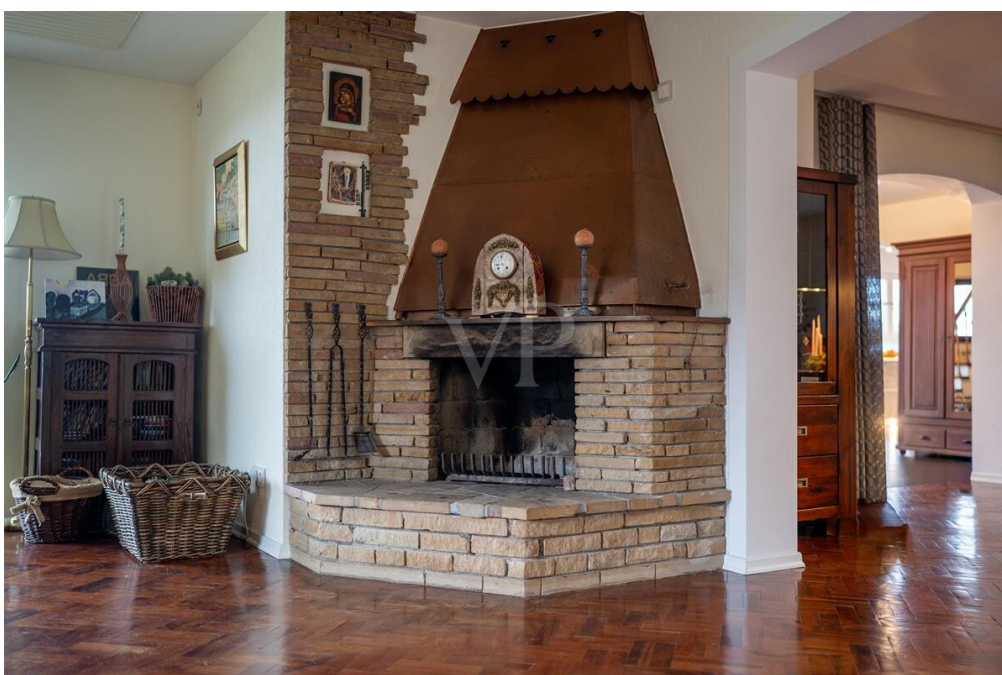
## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



**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**  
NATIONALER KUNDENSERVICES  
2024

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL FINANCE®**



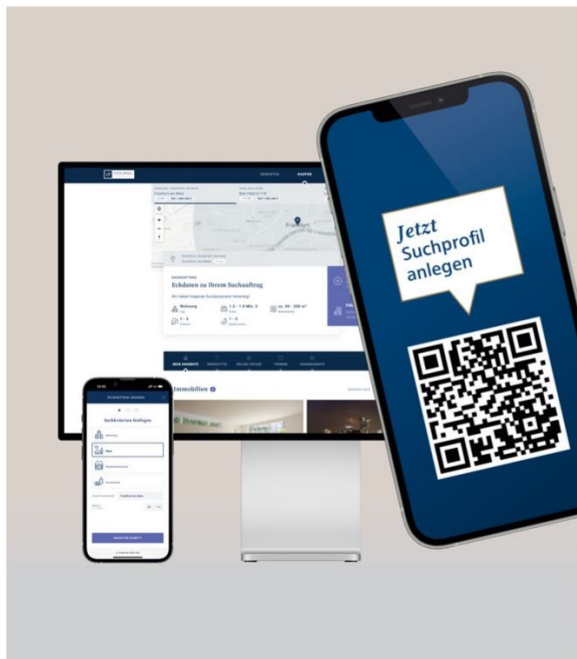
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:  
**0261 - 97 36 907 0**  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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



Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



**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**

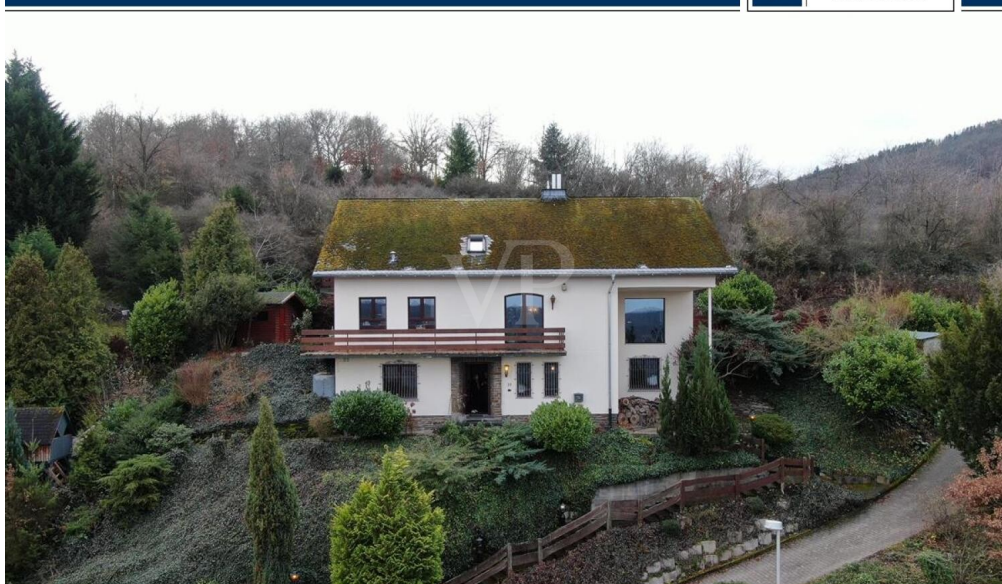
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose 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 FINANZIERUNGSZUSÄTZE**
  - 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)

Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà





Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## La proprietà



**Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa unifamiliare colpisce per la sua disposizione ben progettata, la modernizzazione di alta qualità e le versatili opzioni abitative che soddisfano le esigenze della vita contemporanea. Con circa 290 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sette stanze, la proprietà offre ampio spazio per famiglie e persone esigenti. Costruita nel 1972 con solidi metodi di costruzione, la casa sorge su un terreno in pendenza di circa 1.161 m<sup>2</sup>. L'ampia modernizzazione è stata completata l'ultima volta nel 2012. La cucina e i tre bagni, che sono stati ristrutturati con gusto durante questo periodo, sono particolarmente degni di nota. Gli infissi e gli accessori di alta qualità in tutta la casa garantiscono funzionalità e comfort. Punti di forza della proprietà: - Vista diretta sul Reno da molte stanze - Galleria nella zona giorno - Camino aperto e stufa in maiolica - Riscaldamento a pavimento in cucina e nei bagni - Finestre panoramiche nella zona giorno - Tripli vetri - Pavimento e gradini in parquet di legno duro sudamericano - Garage doppio con porta elettrica - Accesso privato al piano abitativo con posto auto - Casetta da giardino - Ampia terrazza soleggiata - Seminterrato ben curato. Godetevi la posizione unica nella valle del Medio Reno.



**Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25014130 - 56154 Boppard

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 169.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Codice oggetto: 25014130 - 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](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)