

Boppard / Bad Salzig

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und großer Dachterrasse

Codice oggetto: 26014016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

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

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26014016	Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1965		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	320.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

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

FOCUS TOP
WALDORF'S
AUSZEICHNUNG
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



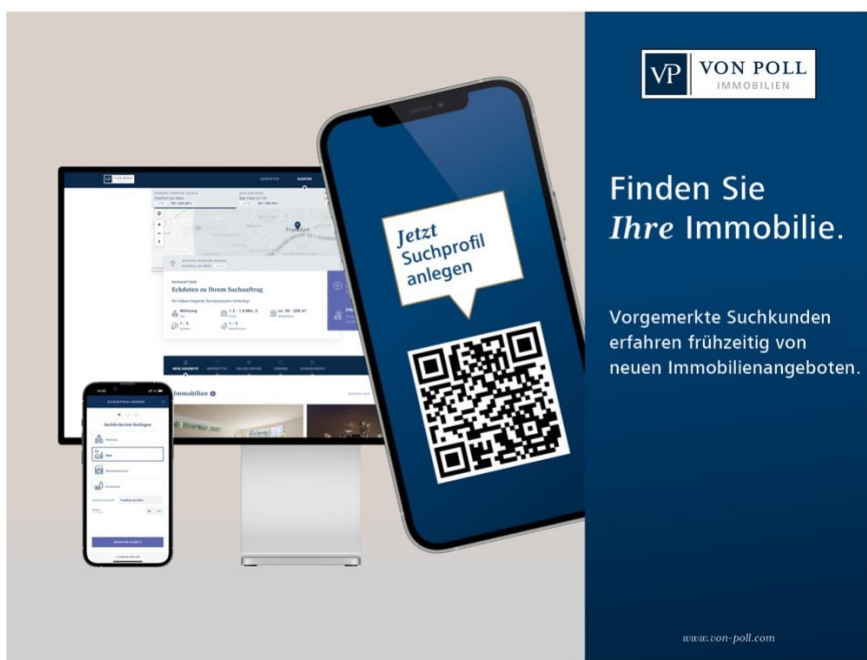
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

Una prima impressione

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 m²) und Dachgeschoß (ca. 50 m²) stehen leer und die im ersten Obergeschoß befindliche Wohnung (ca.79 m²) 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 m²
- Erdgeschosswohnung ca.79 m²
- Obergeschosswohnung ca.79 m²
- Dachgeschoss ca. 50 m²
- 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.

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

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 Weinkenner 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: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

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