

**Boppard / Bad Salzig**

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und großer Dachterrasse

**Codice oggetto: 26014016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**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	339.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> a
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



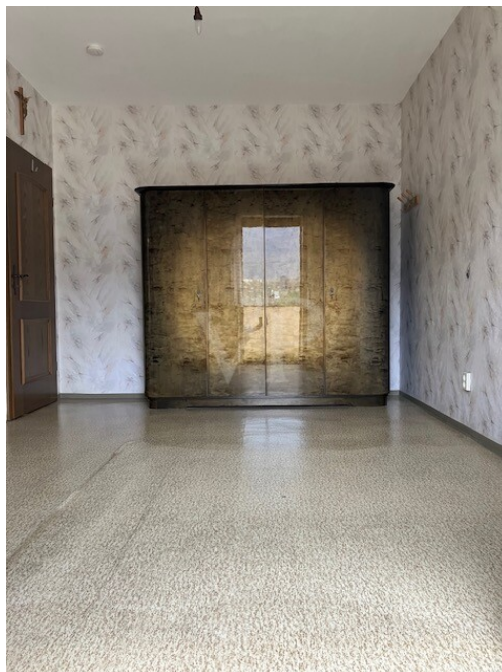
Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## La proprietà



**Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig**

## La proprietà



Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
DIA KONZILIER  
ANNEE 2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
In den 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
FINANZ  
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



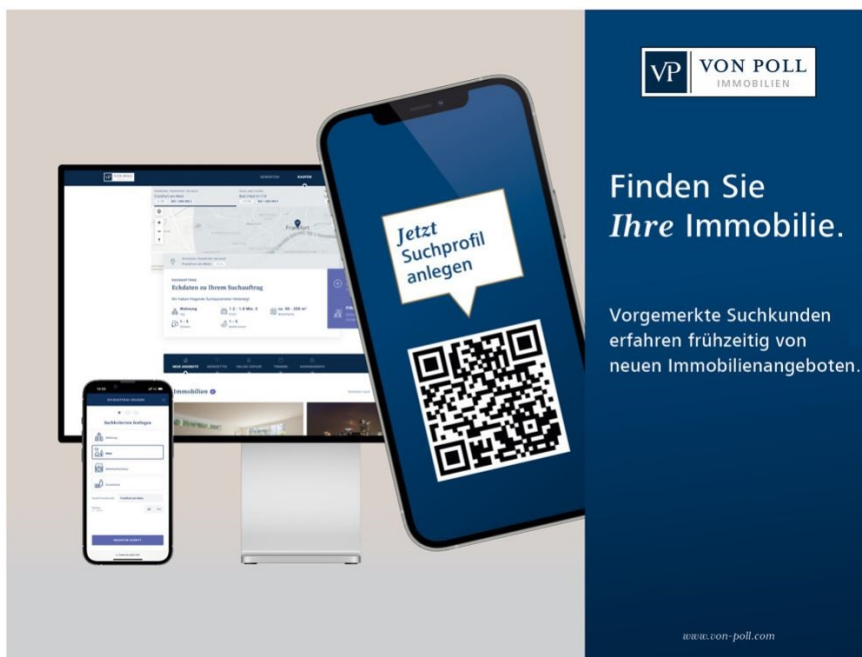
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Codice oggetto: 26014016 - 56154 Boppard / Bad Salzig

## 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 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)

**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 m<sup>2</sup>) und Dachgeschoß (ca. 50 m<sup>2</sup>) stehen leer und die im ersten Obergeschoß befindliche Wohnung (ca.79 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>
- Erdgeschosswohnung ca.79 m<sup>2</sup>
- Obergeschosswohnung ca.79 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss ca. 50 m<sup>2</sup>
- 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 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: 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 vorbehaltenlich 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](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)