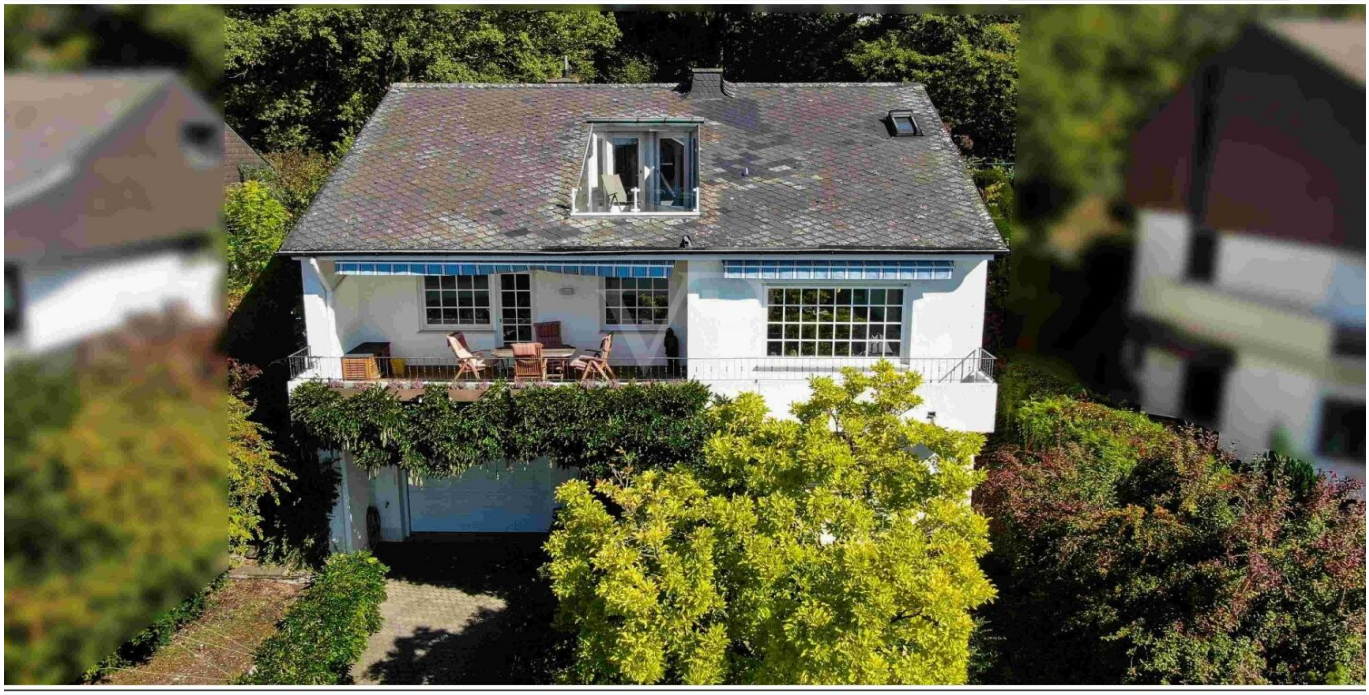
Vallendar

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in beliebter Blicklage von Vallendar

***Número da propriedade: 25014089***




**PREÇO DE COMPRA:** 598.000 EUR • **ÁREA:** ca. 248 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 846 m²

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25014089 |
| Área | ca. 248 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 8 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1978 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 598.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2017 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 07.09.2035 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 185.40 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2017 |

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 1978 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und sonniger Blicklage von Vallendar.

Die Immobilie wurde 2017 teils modernisiert sowie renoviert.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 240 m² Wohnfläche
- ca. 846 m² Grundstück
- 8 Zimmer
- Einliegerwohnung
- 3 Bäder (eins vollständig saniert 2017)
- 2 Gäste WCs
- Kaminofen
- Einbauküche
- elektrische Markisen
- Ölheizung neu in 2017
- Rheinblick

Perfekt ergänzt wird das Haus durch 2 große Garagen sowie 1 Freiplatz

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# Tudo sobre a localização

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Vallendar liegt direkt an der B42. Ideale öffentlicher Verkehrsanbindung, das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ebenso die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3.

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
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 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.

**Número da propriedade: 25014089 - 56179 Vallendar**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com