

Boppard / Hirzenach

****Reserviert** Historisches, ehemaliges Pfarrhaus mit Rheinblick – Denkmalgeschütztes Ensemble aus dem Jahr 1716**

Objektnummer: 26211013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 405 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m²

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Auf einen Blick

Objektnummer	26211013
Wohnfläche	ca. 405 m ²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	13
Schlafzimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1716
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	695.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m ²

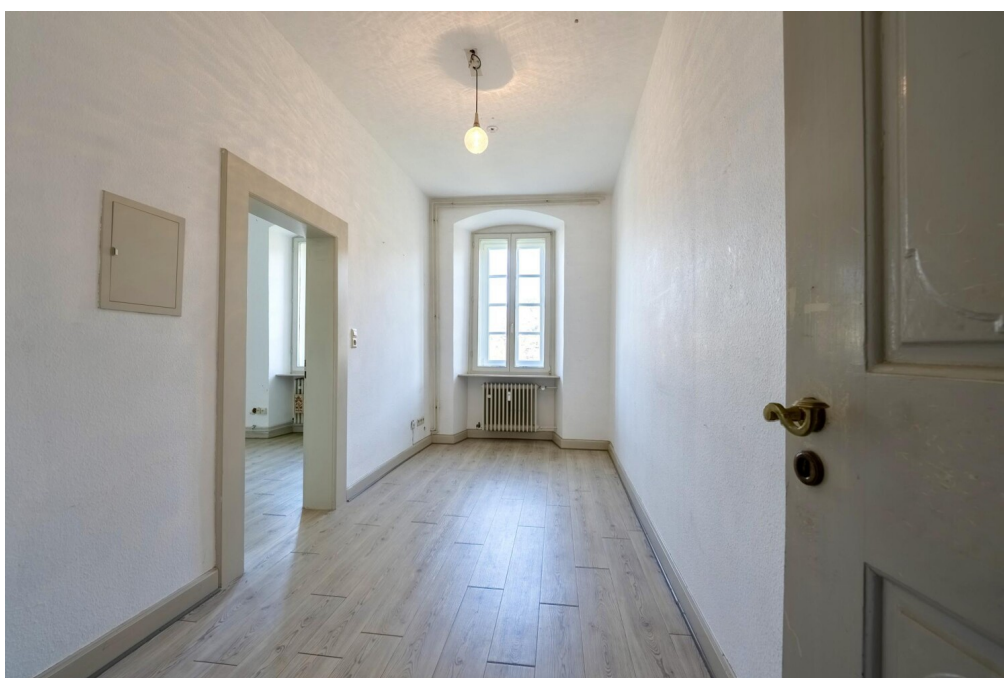
Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

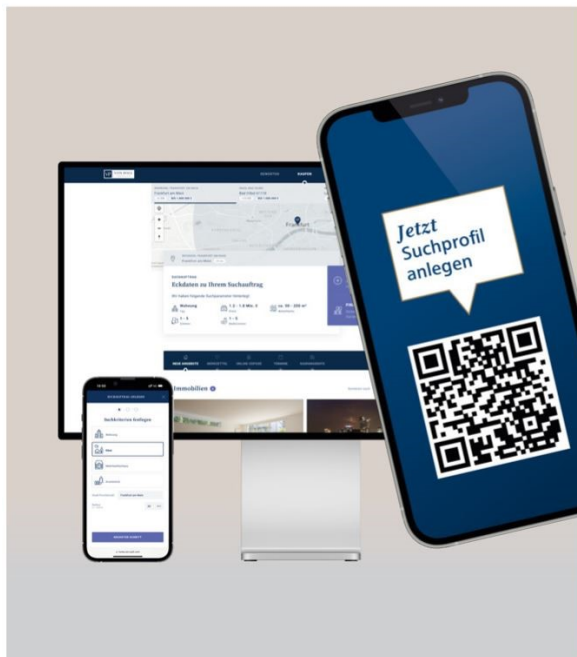
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
 - Kostenlose Wertermittlung 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
 - Hausschutzbrief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP 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
NATIONALER
KONZERN
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
1000+ Mitarbeiter
1000+ Kunden

VP
Beste Immobilienfirma
2022
★★★★★
1000+ Mitarbeiter
1000+ Kunden

Capital
★★★★★
Top-Makler Koblenz
1000+ Mitarbeiter
1000+ Kunden

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Ein erster Eindruck

In ruhiger, gewachsener Wohnlage mit beeindruckendem Blick auf den Rhein präsentiert sich dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Anwesen als wahre Rarität. Das ehemalige Propstei- und Pfarrhaus, ein staatlicher barocker Mansarddachbau aus dem Jahr 1716, vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das dreigeschossige, voll unterkellerte Hauptgebäude besticht durch:

- barockes, abgewalmtes Mansarddach mit Gauben
- hochwertige Naturschieferindeckung (2018 erneuert)
- massive historische Bausubstanz
- teilweise original erhaltene Bauteile (u. a. Kastenfenster, Gewölbekeller)

Ein alter Gewölbekeller sowie weitere großzügige Keller- und Lagerflächen unterstreichen den historischen Charakter des Anwesens. Talseitig sind die Kellerflächen ebenerdig erschlossen, sodass auch ein separater Zugang möglich ist.

Das Wohnhaus gliedert sich derzeit in drei Wohneinheiten:

Wohneinheit 1: ca. 146 m² Wohnfläche

Wohneinheit 2: ca. 125 m² Wohnfläche

Wohneinheit 3: ca. 133 m² Wohnfläche

Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über teilweise ausgebaute Lagerflächen.

Ein Ausbau zu einer vierten Wohneinheit ist grundsätzlich vorstellbar, steht jedoch unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Genehmigung und wäre aufgrund des Denkmalschutzes mit erhöhtem Aufwand verbunden.

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 5.199 m², wovon rund 2.000 m² zum Verkauf stehen. Der verbleibende Grundstücksteil ist als denkmalgeschützter Garten angelegt und kann optional gegen Aufpreis mit erworben werden – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Gartenanlagen.

Auf dem Grundstück befinden sich drei Pkw-Stellplätze. An der Grundstücksgrenze liegt zudem das ehemalige Kelterhaus (ebenfalls Baujahr 1716), das heute als Abstell- und Nutzfläche dient.

Das ehemalige Kelterhaus ist voll unterkellert und bietet:

- ca. 130 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- Dach und Fassade wurden hier bereits ca. 2006 erneuert.

Das Hauptgebäude bietet vielfältige Perspektiven, wie z.B. der Umbau zu einem repräsentativen Mehrparteienhaus (ca. 3 Wohneinheiten), als Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie als Nutzung für gewerbliche oder institutionelle Zwecke.

Durch den Denkmalschutz ergeben sich zudem attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, insbesondere für Kapitalanleger und Projektentwickler.

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Ausstattung und Details

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Mehrere Kellerräume, Heizungsraum, Lagerflächen, ebenerdiger Zugang talseitig

Erdgeschoss:

Wohneinheit 1: ca. 146 m² Wohnfläche (ehem. Büro):

Windfang, Foyer, Flur, Treppenraum, 5 Zimmer, Küche, Dusche, WC, Waschküche

Wohneinheit 2: ca. 125 m² Wohnfläche (ehem. Bücherei): Seiteneingang, Flur,

Treppenraum, 4 Zimmer, zwei separate WC-Anlagen

1. Obergeschoss:

Wohneinheit 3: ca. 133 m² Wohnfläche:

ehem. Pfarrsaal mit Küche, Flur, Treppenraum, fünf Zimmer, Bad, WC

Details:

Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung, teilweise historische Kastenfenster (Einfachverglasung)

Bodenbeläge: PVC, Vollholz, Vinyl, Sandstein und Fliesen

Heizung: Kessel erneuert 2001, Brenner 1998

Kein Energieausweis erforderlich (Denkmalschutz)

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com