

Boppard / Hirzenach

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

Codice oggetto: 26211013



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 405 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 2.000 m²**

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

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

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26211013
Superficie netta	ca. 405 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	13
Camere da letto	10
Bagni	3
Anno di costruzione	1716
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m ²

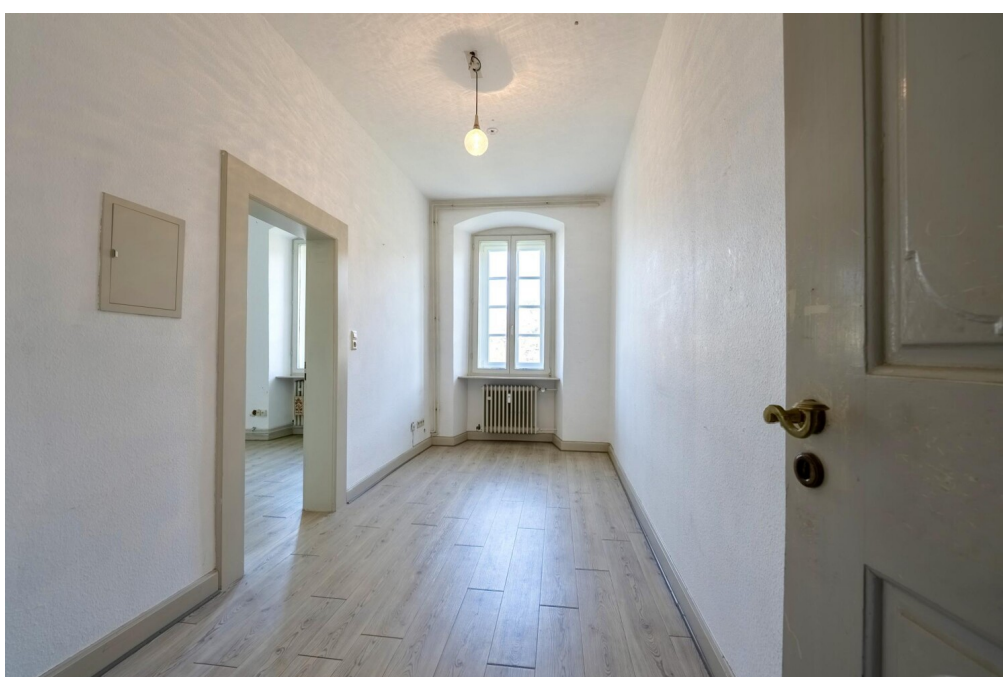
Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



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
 - Hausschutze-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

La proprietà



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 KUNDENSTUFEN
2024
100.000+ KUNDEN
100% ZUFRIEDENHEIT
100% FELD

VP
Beste Immobilienagentur
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienagenten in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MÄKLER KOBLENZ
★★★★★
RECHTSANWALT
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Una prima impressione

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 Naturschiefereindeckung (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.

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

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: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

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 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: 26211013 - 56154 Boppard / Hirzenach

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