

Vallendar

## Wohnen und Arbeiten in ruhiger Lage von Vallendar!

*Número da propriedade: 25014012*



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

**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.767 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25014012                                             |
| Área                   | ca. 225 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 8                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1935                                                 |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 495.000 EUR                                                                          |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Área útil                   | ca. 318 m <sup>2</sup>                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## Dados energéticos

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Aquecimento             | Gás                 |
| Certificado energético  | N/A                 |

Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

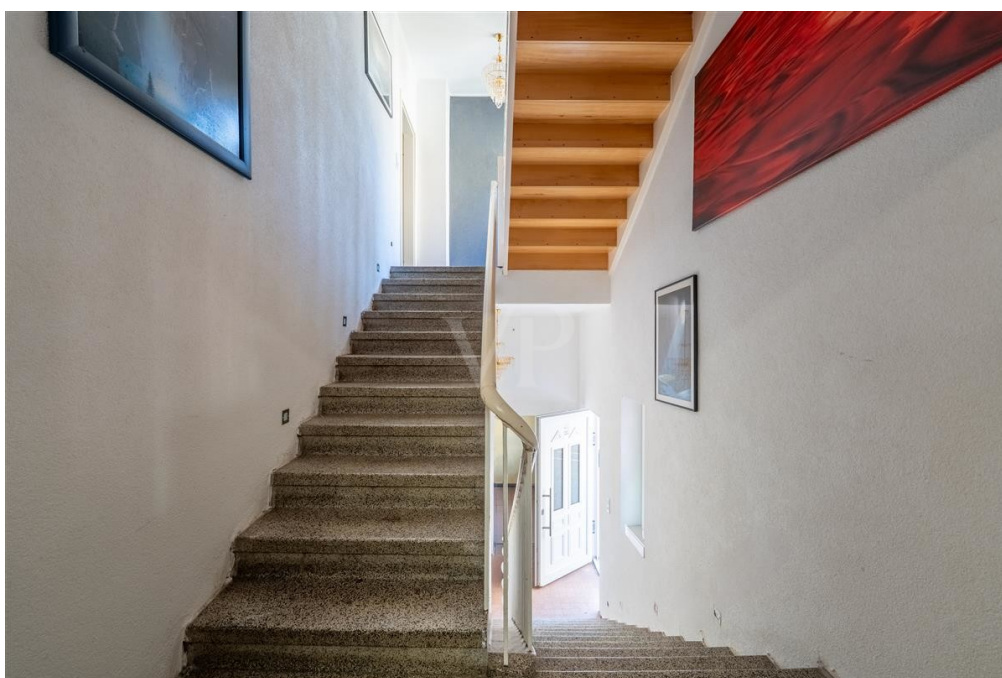
## O imóvel





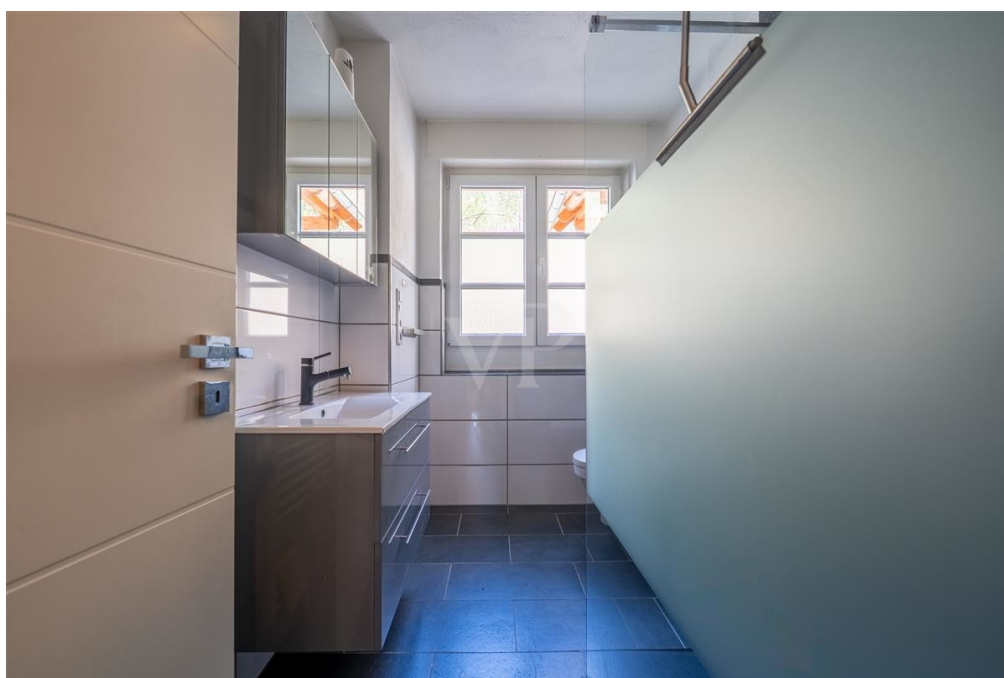
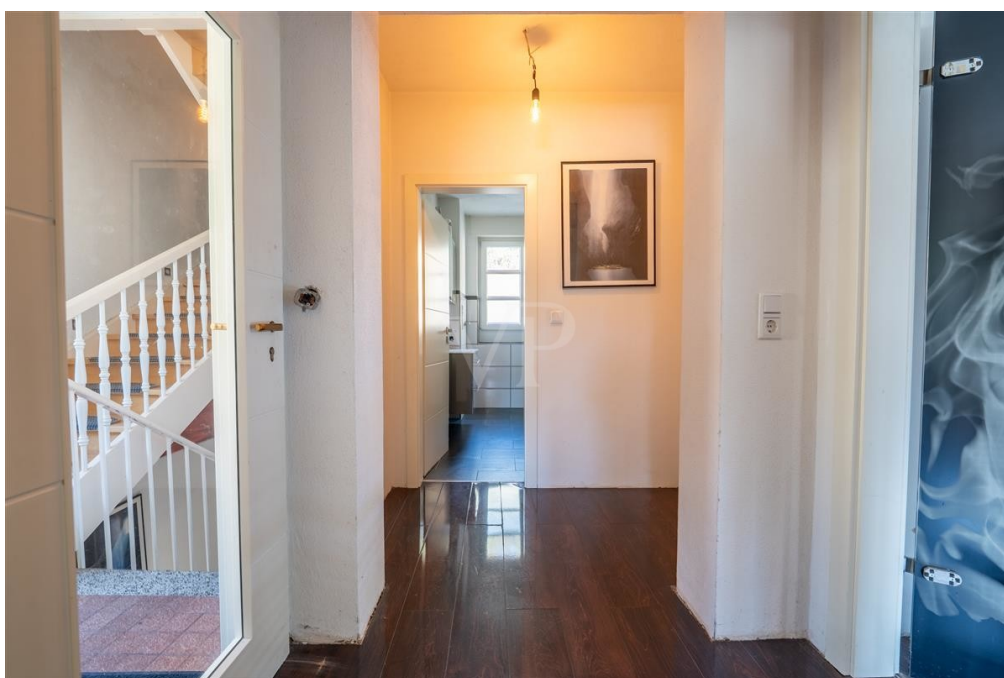
Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel



Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel



Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel





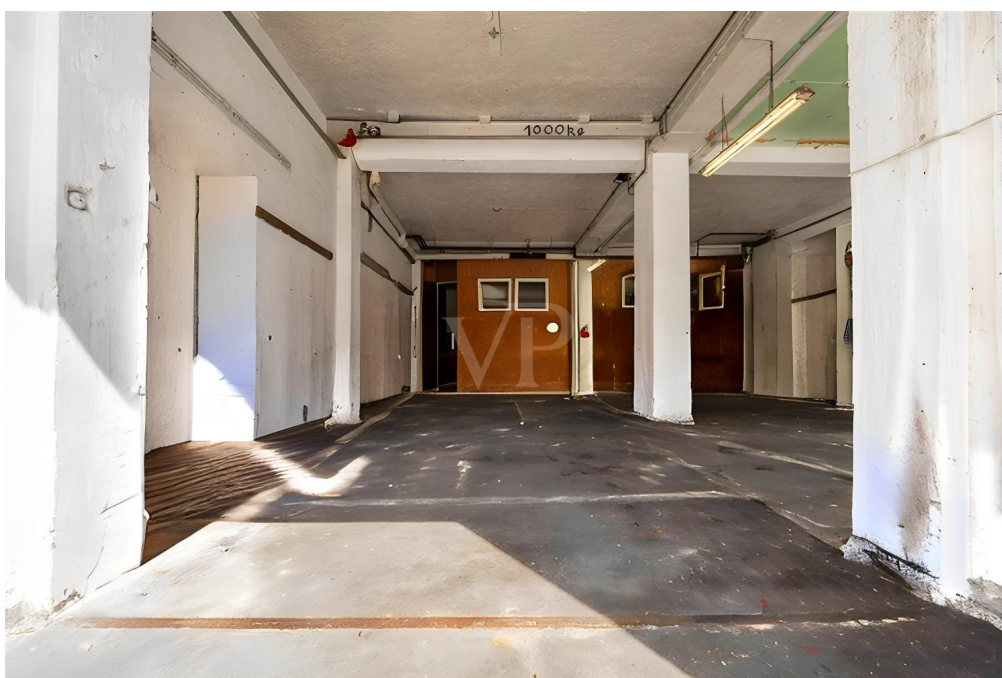
Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel



Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel





Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel



Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel







VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel



**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](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
AKTUELLER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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 KUNDEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSSZUGABE**
  - 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

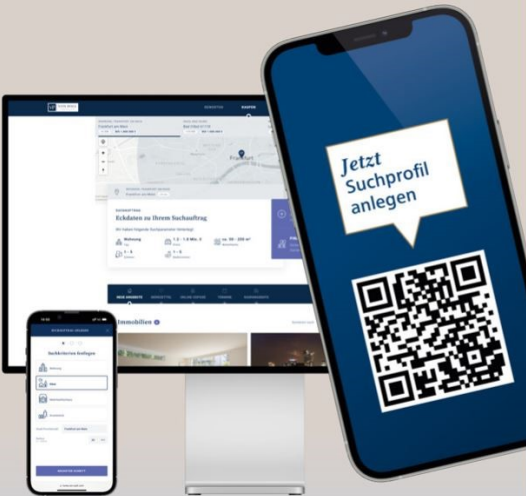


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

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

Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25014012 - 56179 Vallendar**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Bürofläche sowie großer Autowerkstatt befindet sich in ruhiger Lage von Vallendar. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer, ist ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte geboten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch eine solide Massivbauweise. Die Bodenbeläge variieren zwischen Fliesen, Laminat und Teppichboden.

Durch den Anbau der Bürofläche mit ca. 150 m<sup>2</sup> sowie den Bereich der Werkstatt mit ca. 168 m<sup>2</sup> bieten sich Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnen & Arbeiten.

### Ausstattung im Überblick:

- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.767 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 318 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Büro ca. 150 m<sup>2</sup> und Halle ca. 168 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 1
- Balkon & Terrasse
- Einbauküche
- Vorrichtung für 2. Bad
- Kamin
- Bunker
- 5 Garagenstellplätze
- Freiplätze

Abgerundet wird dieses Angebot durch die großzügigen Außenbereiche. Darunter ein Schwimmteich sowie zwei äußerst große sonnige Terrassen/Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor.

**Número da propriedade: 25014012 - 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: 25014012 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

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

---

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