Vallendar

Exklusive Villa mit Panoramablick in Vallendar

Objektnummer: 26014081



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1326 m²

Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Auf einen Blick

Objektnummer	26014081
Wohnfläche	ca. 238 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Die Immobilie





Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Die Immobilie





Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Die Immobilie



Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa, aus dem Baujahr 1936, befindet sich in ruhiger und sonniger Blicklage von Vallendar. Die Villa wurde stets gepflegt, saniert und modernisiert. Hier stehen Ihrer Familie ca. 238 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.326 m² großen, sonnigen und ruhig gelegenen Grundstück mit Panoramablick zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 1.326 m² Grundstücksflächen
- ca. 238 m² großzügige Wohnfläche
- unverbaubarer Panoramablick
- ca. 40 m² große Panoramaterrasse
- sonniges Gartengrundstück
- 8 Zimmer
- separate Einliegerwohnung
- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- 3 Bäder und 3 Gäste-WCs
- Kamin
- Regenwasser-Zisterne
- eigene Zufahrt direkt zum Haus

Eine geräumige Doppelgarage mit Wallbox sowie 2 Freiplätze runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26014081 - 56179 Vallendar

Sonstige Angaben

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: 26014081 - 56179 Vallendar

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