

Vallendar

# Saniertes Einfamilienhaus mit Panoramablick & Baugrundstück

Objektnummer: 24014091



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 938 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

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

Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014091	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 365 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Baujahr	1968	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

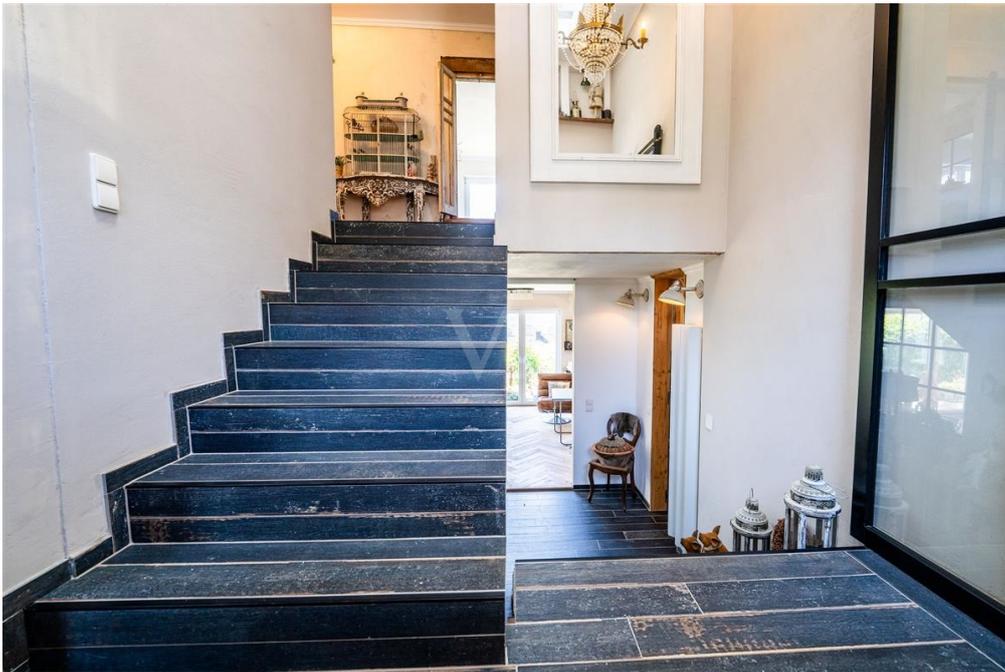
Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



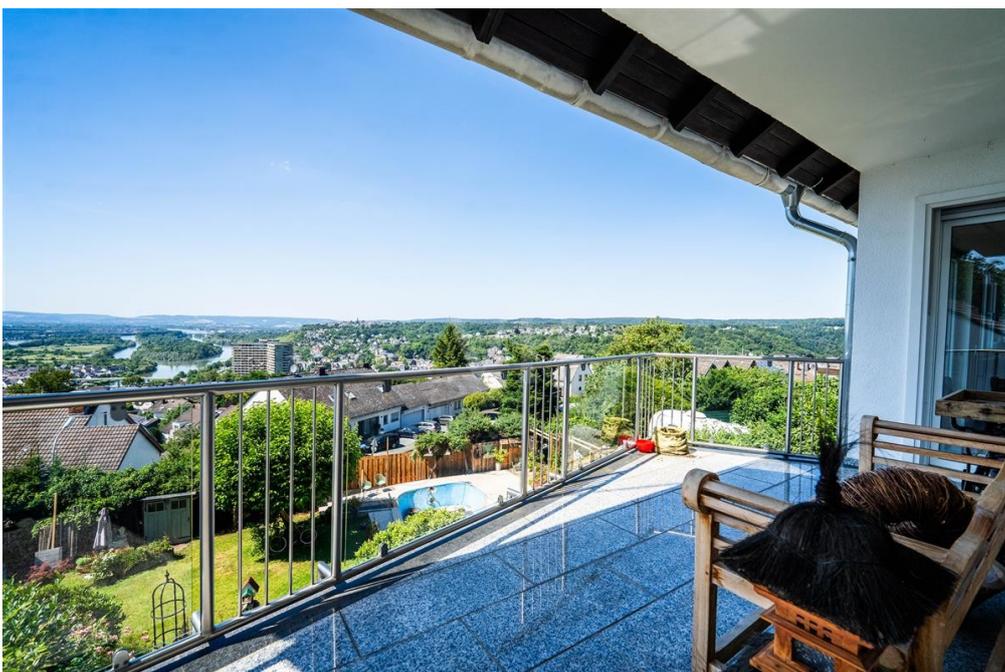
Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



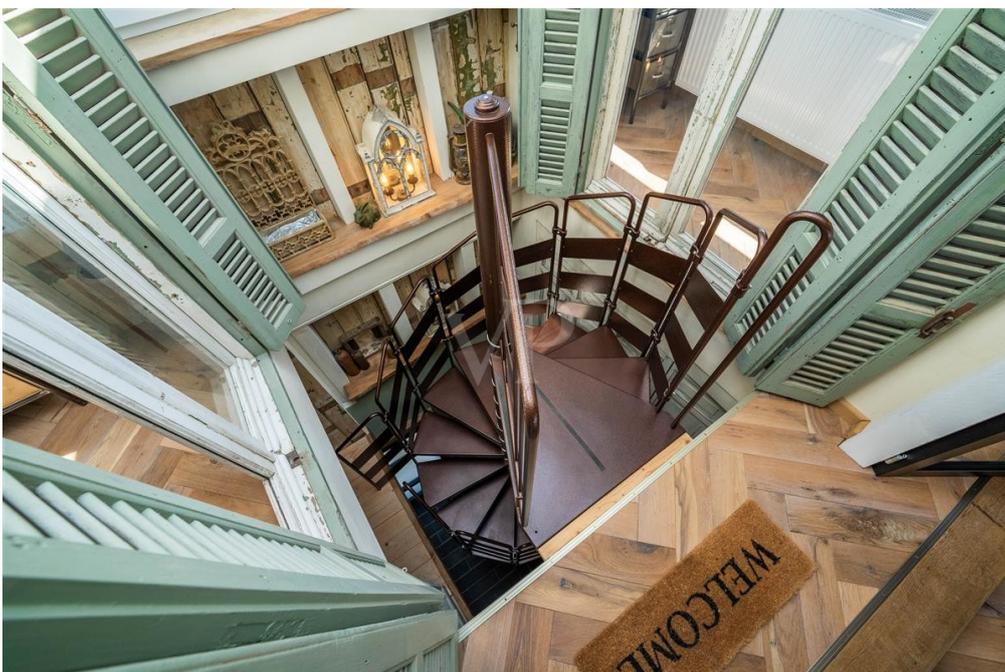
Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



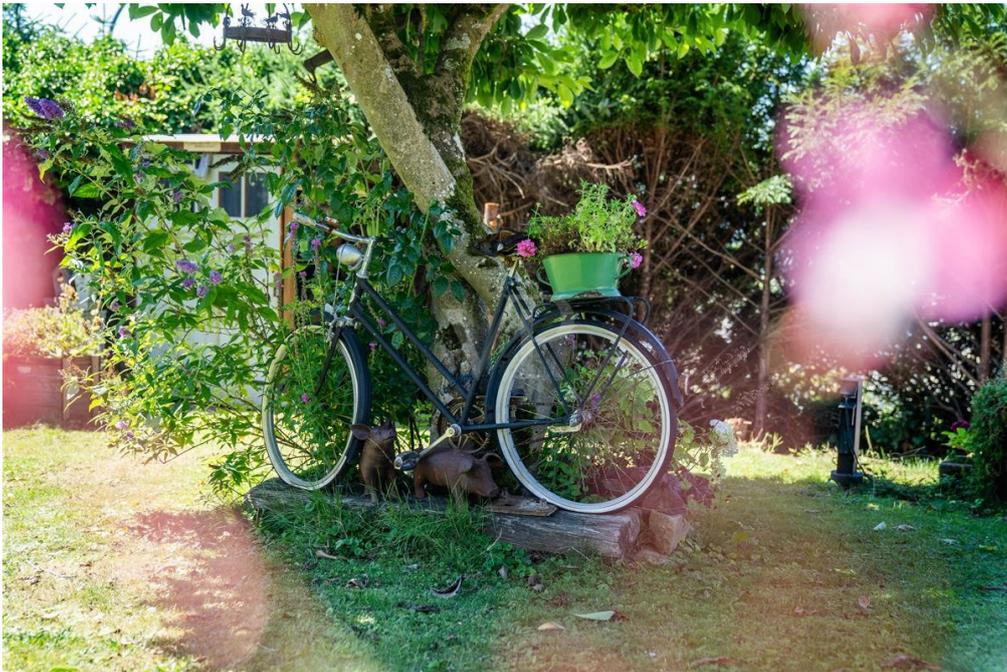
Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnet in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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



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

Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24014091 - 56179 Vallendar

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 1968, befindet sich in einer ruhig gelegenen Straße in Vallendar auf dem Mallendarer Berg.

2021 wurde das Haus aufwändig und liebevoll, mit Blick fürs Detail, kernsaniert.

Hier stehen Ihnen und Ihrer Familie ca. 365 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Grundstücke ca. 570 m<sup>2</sup> & 368 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:

- unverbaubarer Panoramablick
- sonnige Grundstücke mit ca. 570 m<sup>2</sup> & 368 m<sup>2</sup>
- Kernsaniierung in 2021
- ca. 365 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- 6 Zimmer, 3 hochwertige Bäder, 2 separate Gäste WCs
- Splitlevel
- hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- elektrische Rollläden
- Pool (außer Betrieb)
- Sauna
- Doppelgarage, Garage + 2 Außenstellplätze

Das Baugrundstück mit 368 m<sup>2</sup> und wird mit 198.000 Euro inkl. angeboten.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor."

Objektnummer: 24014091 - 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: 24014091 - 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: 24014091 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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