Vallendar / Mallendarerberg

# Seltenes Zweifamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche auf dem Mallendarer Berg

***Objektnummer: 25014005***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 448.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 650 m²

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**


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

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25014005 |
| Wohnfläche | ca. 173 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 448.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 147 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 326.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Vallendar / Mallendarerberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und stilvolles Zuhause. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² verteilt auf 9 Zimmer, ist ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte geboten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch eine solide Massivbauweise sowie ein charmantes Satteldach. Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche, ein Gäste-WC sowie zwei gemütliche Kamine, die für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgen. Die Bodenbeläge variieren zwischen Fliesen, Laminat und Teppichboden.

Ein weiteres Highlight sind die großzügigen Außenbereiche, darunter eine sonnige Terrasse und ein Balkon, die zum Entspannen im Freien einladen.

Ausstattung im Überblick:
- ca. 173 m² Wohnfläche
- ca. 650 m² Grundstück
- ca. 147 m² Nutzfläche - davon ca. 67 m² zu Wohnzwecken ausgebaut
- Schlafzimmer: 5
- Badezimmer: 2
- Balkon & Terrasse: Ja
- Küche: Einbauküche
- Gäste-WC: Ja
- Kamin: Ja
- Bauweise: Massivbau
- Dachform: Satteldach

Eine geräumige Garage sowie 1 Freiplatz runden dieses Angebot ab.

**Objektnummer: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# 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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 326.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg**

# 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