

## Vallendar

Wohnen und Arbeiten in ruhiger Lage von  
Vallendar!

????????? ??????????: 25014012

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.767 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25014012	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 225 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	8	????????????????	
?????????????? ???	4	????????????????????????????	ca. 318 m <sup>2</sup>
????????????		???????	????????, WC
????????????	2	????????????????	?????????????, ??????, ?????, ????????????????
????? ??????????????	1935	????????, ??????????	
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 5 x ???????		

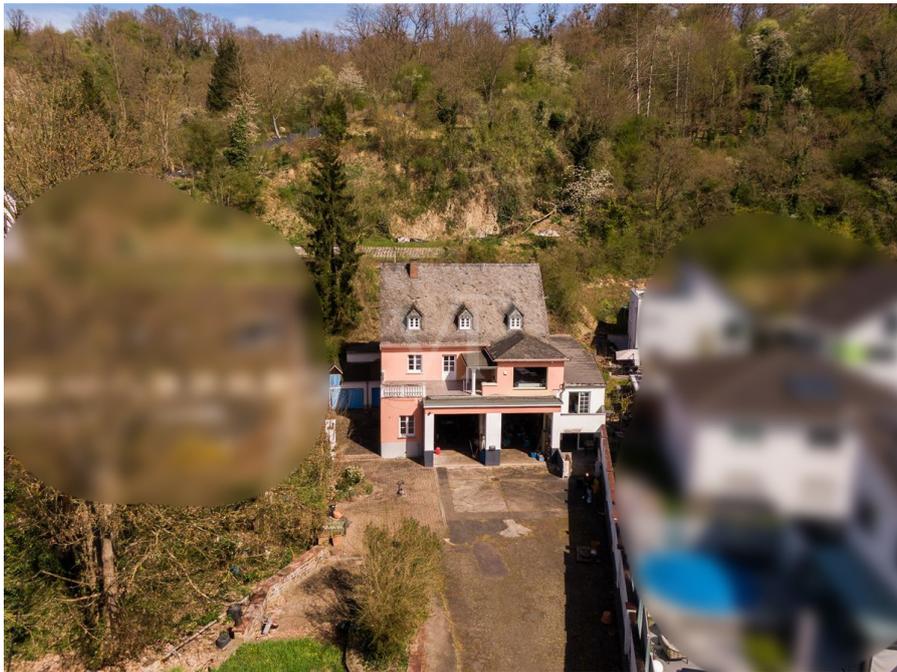
???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

????????????? ???????????

??????????	?????????? ???????????
??????????	
????? ???????????	??????

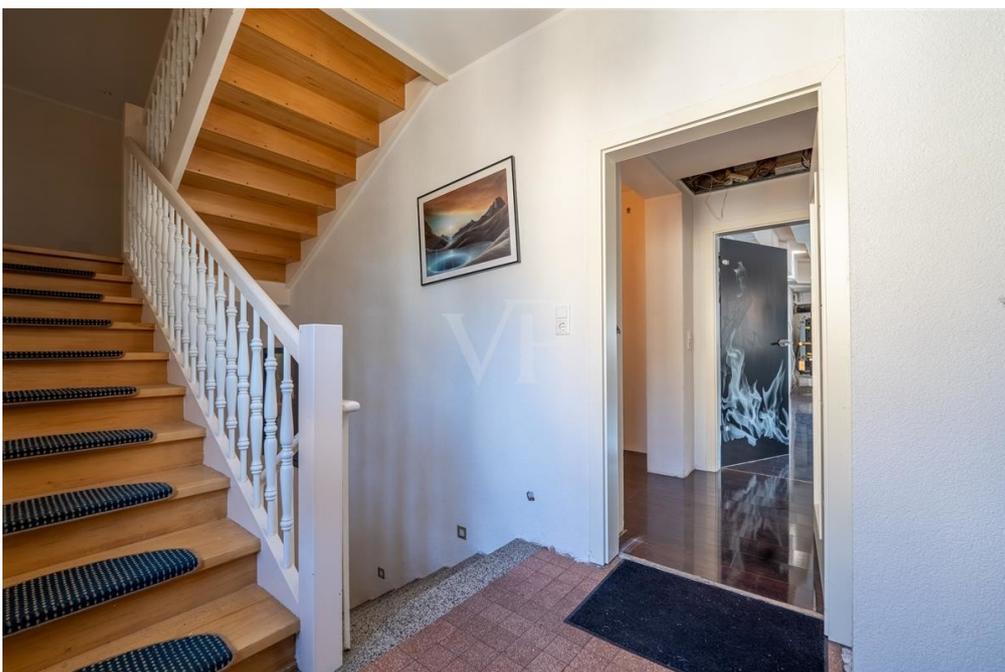
???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



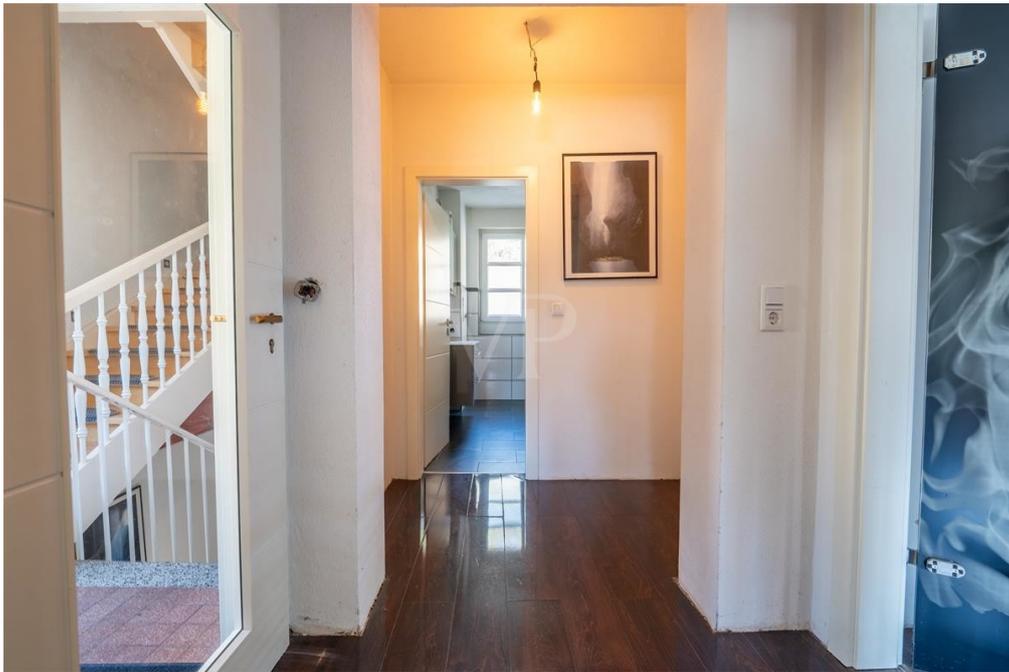
???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



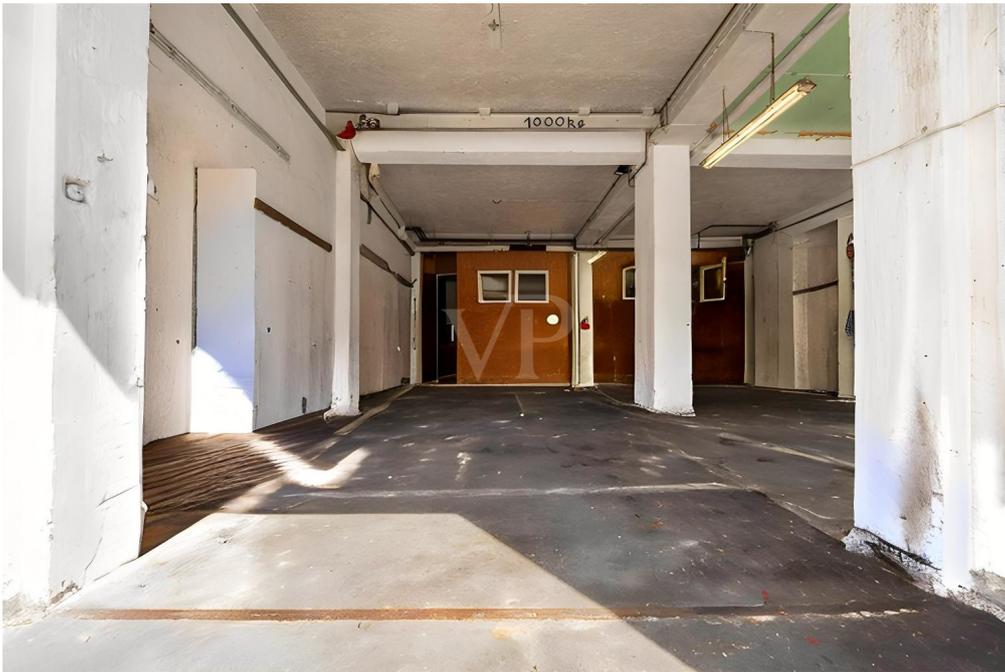
???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**

**TOP**

NATIONALES  
AGENTENRANG  
2024

11.000 MEIST  
VERKAUFTE  
FAKT-FÄHLE

**VP**

Bank Immobilienstars  
2022

★★★★★

11.000 MEIST  
VERKAUFTE  
FAKT-FÄHLE

VON POLL AGENTUR  
KOBLENZ

**Capital**

RECHTSANWALT  
2022

Top-Makler Koblenz  
★★★★★

11.000 MEIST  
VERKAUFTE  
FAKT-FÄHLE

VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)

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)

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

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

?? ?????????

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 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
  - 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)

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25014012 - 56179 Vallendar

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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