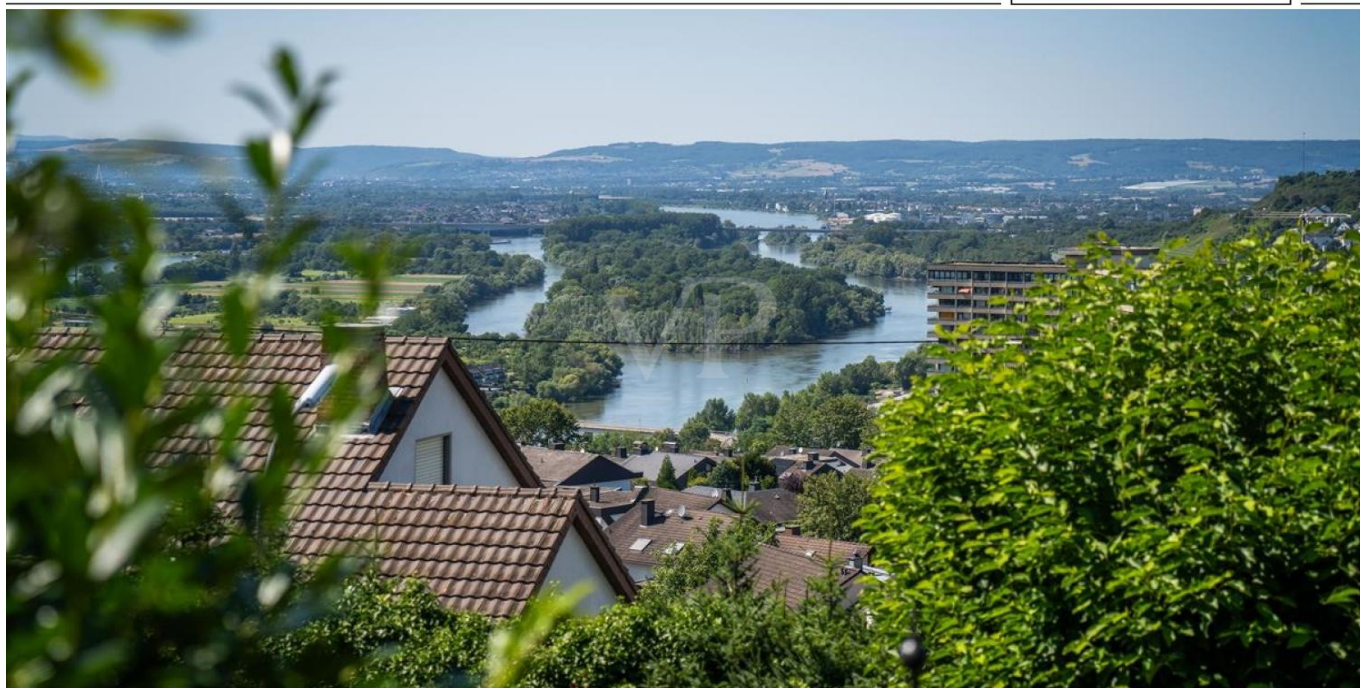


Vallendar

# Saniertes Einfamilienhaus mit Panoramablick & Baugrundstück

*CODE DU BIEN: 24014091*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 365 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 938 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24014091                      |
| Surface habitable      | ca. 365 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1968                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.295.000 EUR                                                                                       |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                                                |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

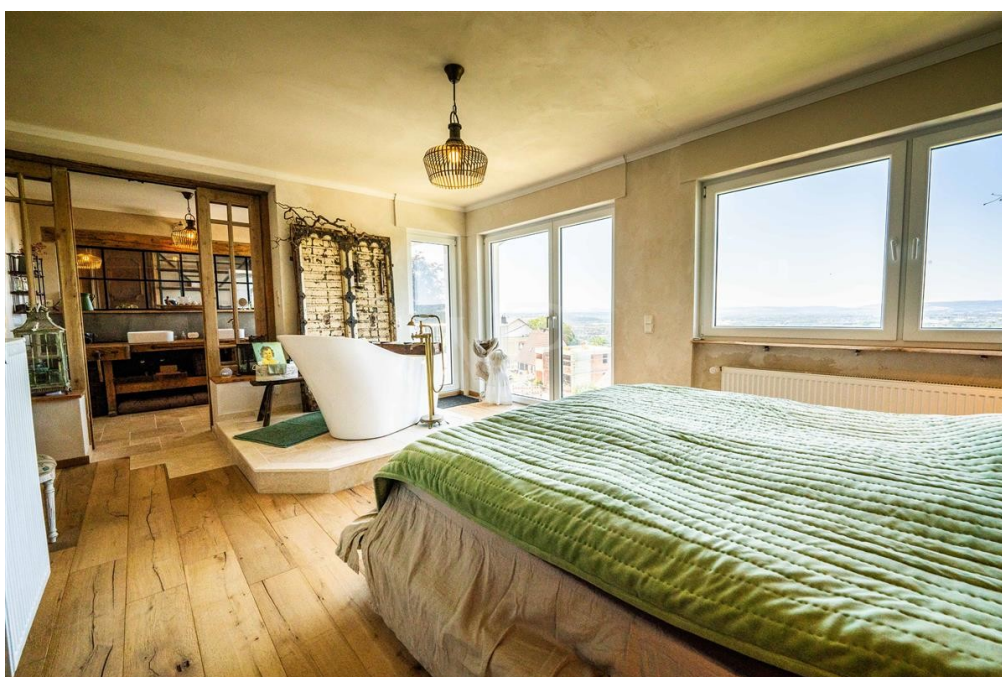
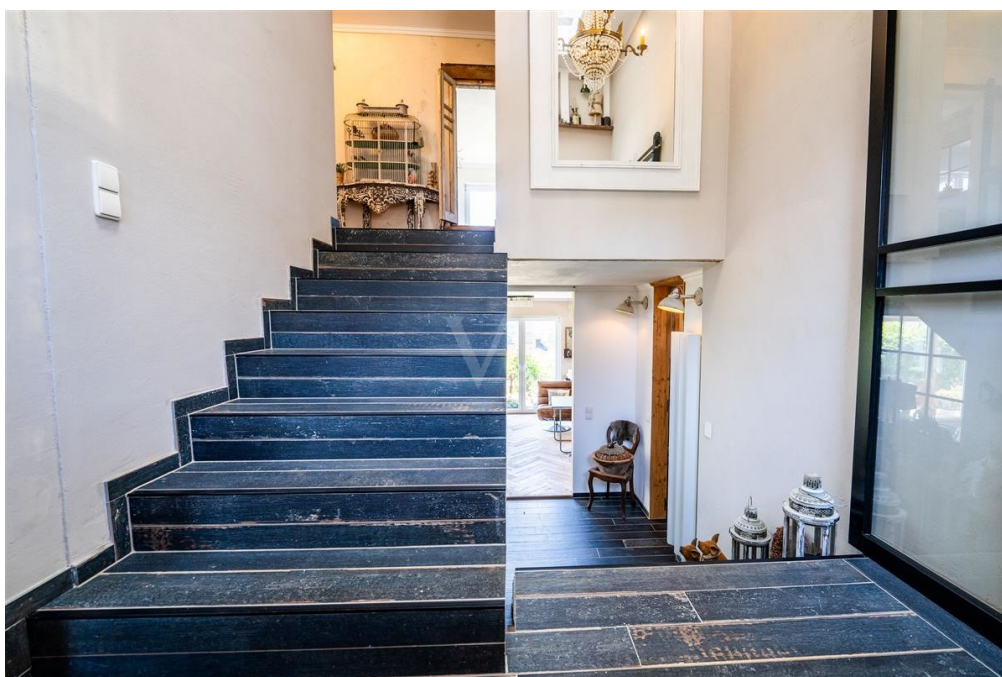
CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



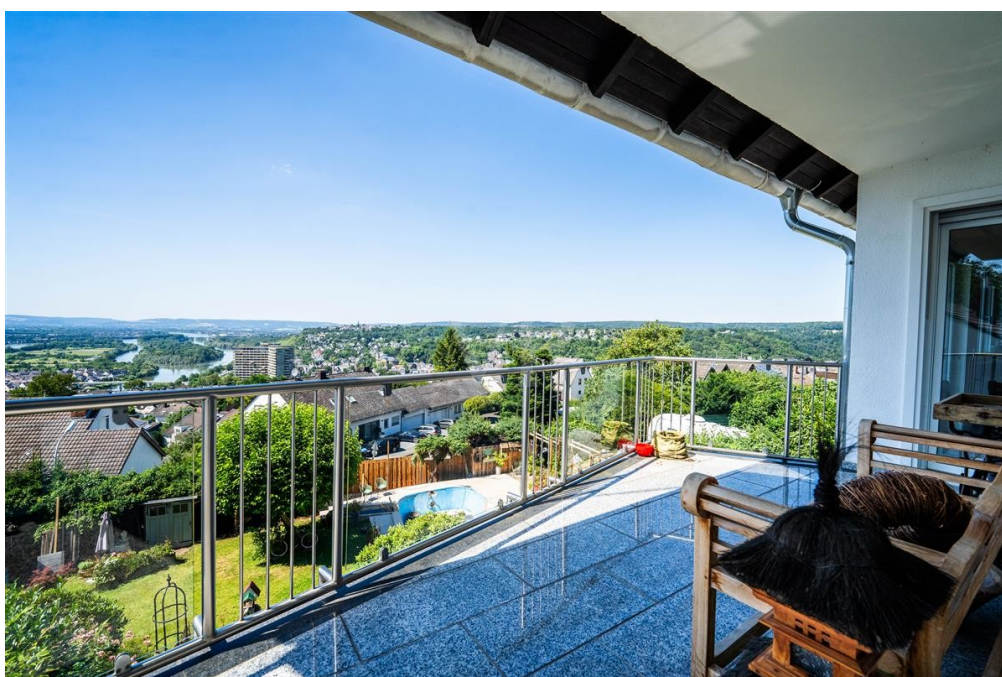
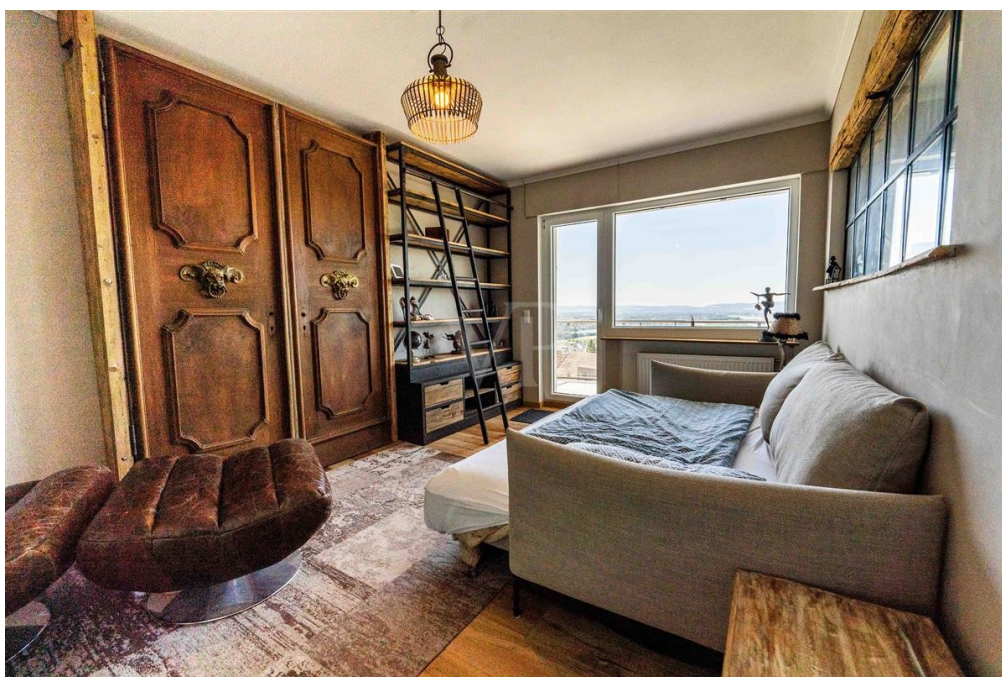
CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



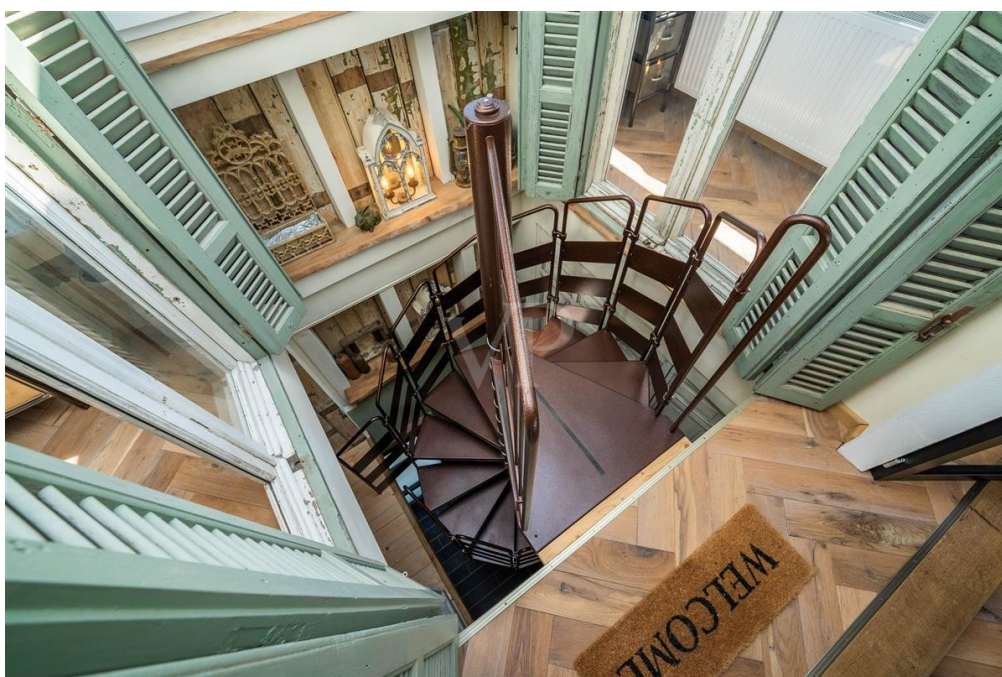
CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



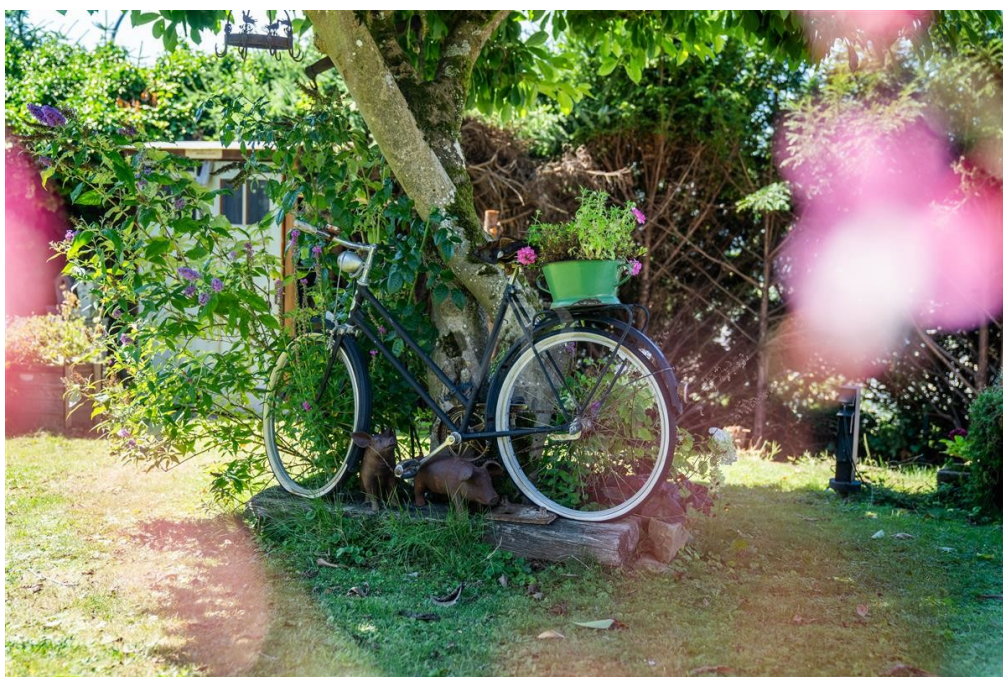
CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété



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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
11.11.2024  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobiliens  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



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)



VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## La propriété

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)

 VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## Une première impression

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> - Kernsanierung 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."

**CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24014091 - 56179 Vallendar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenz  
E-Mail: [koblentz@von-poll.com](mailto:koblentz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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