

Vallendar / Mallendarerberg

# Seltenes Zweifamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche auf dem Mallendarer Berg

Property ID: 25014005



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

PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 650 m<sup>2</sup>

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25014005                              |
| Living Space         | ca. 173 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 9                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1965                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 448.000 EUR                                                                  |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Condition of property | In need of renovation                                                        |
| Construction method   | Solid                                                                        |
| Usable Space          | ca. 147 m²                                                                   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

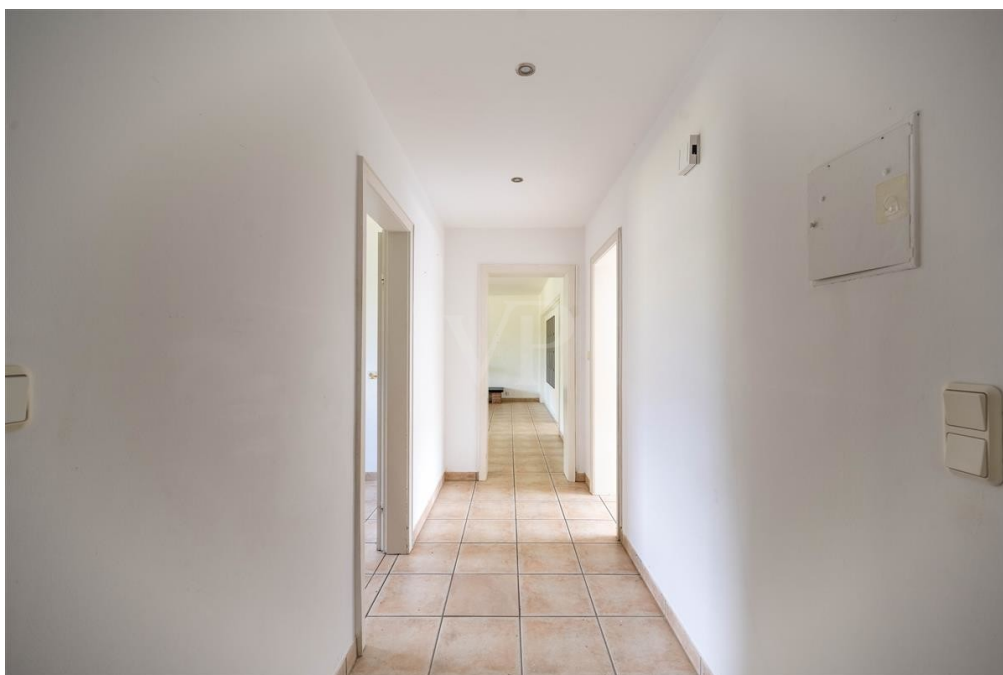
Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 326.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 25.02.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1965                      |

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property





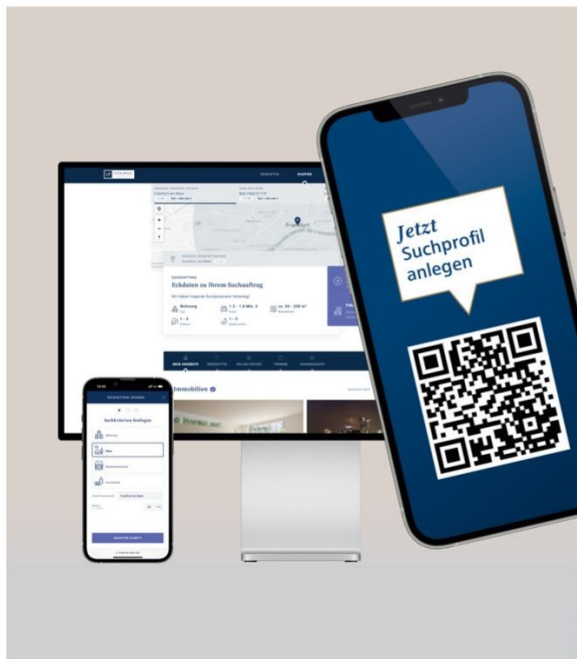
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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)

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIUNG**
  - 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)

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche - ca. 650 m<sup>2</sup> Grundstück - ca. 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche - davon ca. 67 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## All about the location

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.

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25014005 - 56179 Vallendar / Mallendarerberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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