

Boppard

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Blick in die Natur

Objektnummer: 24014025



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 914 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

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

Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014025	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Garage		

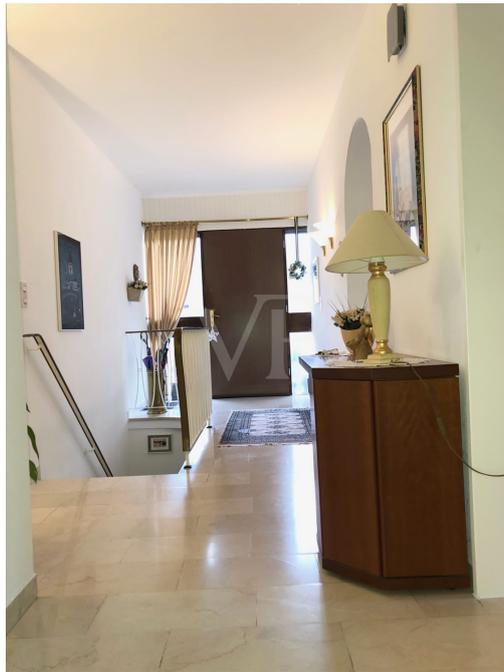
Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	219.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



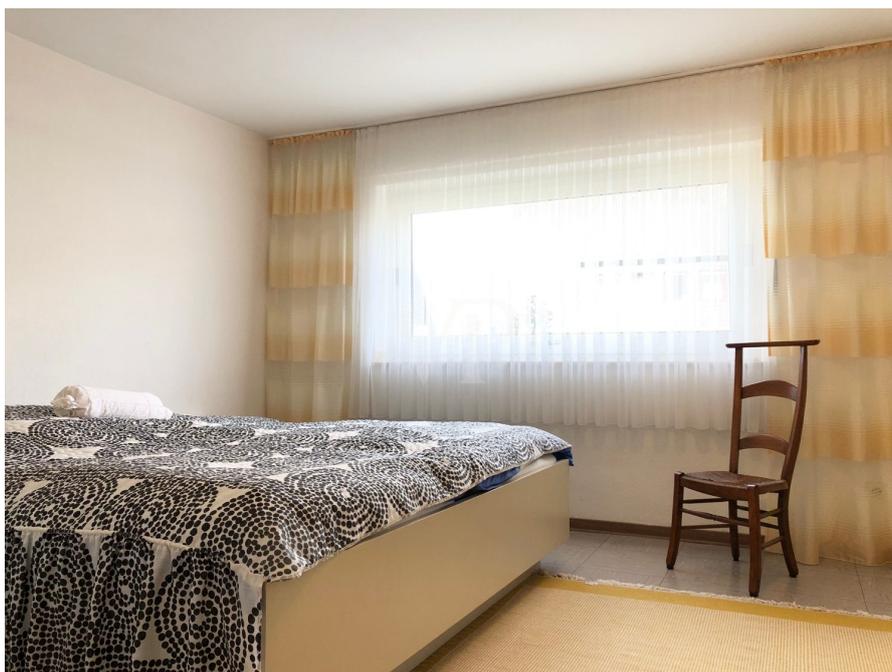
Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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  
WÄRTHERLAND  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN

VP  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## 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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### 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



Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Die Immobilie



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

Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

**Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard**

## Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus mit Garage steht auf einem großzügigen Grundstück in Bad Salzig, nur wenige Autominuten von der Bopparder Innenstadt entfernt. Die Immobilie ist sehr gepflegt und die Raumaufteilung bieten genügend Platz für junge Familien. Die großen Fensterflächen lassen das Haus hell und freundlich erscheinen. Die Terrasse ist mit einer angenehmen Sitzecke und einer Pergola überdacht und geschützt. Eine Markise ist ebenfalls vorhanden und spendet im Sommer angenehm Schatten in den Mittagsstunden. Das städtische Nachbargrundstück/Streifen mit ca. 122 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann für ca. 9760,- Euro (halber Bodenrichtwert) zusätzlich erworben werden. Damit kann das Haus auf Wunsch baulich erweitert werden. Der Keller- und Dachbodenbereich stellen zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Die sonnige und ruhige Wohnlage grenzt an einem Waldstück und lädt zum Verweilen in der Natur ein, direkt vom eigenem Garten aus. Gerne stehe ich für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard**

## Alles zum Standort

Boppard liegt idyllisch inmitten der Region „Oberes Mittelrheintal“, welche seit 2002 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt und ist nur ca. 20 Autominuten vom Koblenzer Zentrum entfernt. Insbesondere Weinkennern ist die Stadt auch über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Das Weinanbaugebiet, der bekannte „Bopparder Hamm“, bringt erlesene Tropfen von höchster Qualität hervor. Durch die zentrale Lage am Mittelrhein ist Boppard auch bei Touristen ein beliebtes Ziel. Die Stadt bietet Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Das Bildungsangebot reicht von drei Grundschulen, über weiterführende Schulen bis hin zur Bundesakademie für öffentliche Verwaltung. Freizeit- und Lebensqualität sind in dieser geographisch so einzigartigen Region überdurchschnittlich hoch und zeichnen die Stadt Boppard aus. Verkehrsanbindungen Boppard verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sowohl die Bundesstraße 9 und Bundesstraße 327 (Hunsrückhöhenstraße), als auch die A 61 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Durch die linksrheinische Lage ist Boppard zudem an die Bahnlinie Köln-Mainz bzw. den regionalen Nahverkehr angeschlossen.

**Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 219.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24014025 - 56154 Boppard

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)