



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Exklusives Villenanwesen mit spektakulärem Rheinblick



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKO_273	Datum:	04.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1982
Ort:	56154 Boppard	Wohnfläche:	455,31 m ²
Nutzfläche:	47,01 m ²	Grundstücksfläche:	3.823,00 m ²
Anzahl Zimmer:	14,0	Anzahl sep. WC:	5,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	1.870.000,00 €	Provision:	2,38%
---------------	----------------	-------------------	-------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-05-13
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2023
Wertklasse:	B	Befuerung:	Luftwärmepumpe
Endenergiebedarf:	73.00 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Koblenz GmbH	Name:	Maik Baum
Straße:	Casinostraße 37	Ort:	56068 Koblenz
Telefon:	0261 988 615 80	E-Mail:	koblenz@kensington-international.com
www:	www.kensington-koblenz.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Wunderschönes Villenanwesen in ruhiger Lage

Zum Verkauf steht ein stilvolles Villenanwesen. Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und eignet sich ideal für Familien oder als Ferienimmobilie.

Die Lage ist sehr begehrt, da sich das Haus in einer der beliebtesten Gegenden von Boppard befindet.

Diese Oase der Ruhe liegt in einer Anliegerstraße. Von hier aus genießt man einen atemberaubenden Blick auf den Rhein. Auch der Golfclub Boppard ist nur wenige Minuten entfernt.

Das Anwesen besticht nicht nur durch sein äußeres Erscheinungsbild, sondern auch durch den liebevoll angelegten Gartenbereich mit separatem Atelierhaus, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Arbeitsraum, Rückzugsort oder kreativer Ort der Inspiration - hier finden Sie Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Sie haben auch die Möglichkeit, eine Praxis oder ein Büro in das Haus zu integrieren, ohne Ihre private Atmosphäre zu stören, da es dafür einen separaten Eingang gibt.

Garagen und Stellplätze: Eine geräumige Doppelgarage sowie Platz für 3 PKW Stellplätze bieten zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus wurde 2022/2023 energetisch saniert und verfügt nun über eine neue Wärmepumpe sowie eine neue Gasheizung und neue Fenster, die für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgen.

Der Eigentümer hat von weiteren Außenbildaufnahmen abgesehen, da ein diskreter Verkaufsprozess gewünscht ist.

Lage:

In bester Hanglage befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenanwesen mit einmaligem Blick über das obere Mittelrheintal in die größte Rheinschleife.

Seit 2002 gehört diese Region zu den Weltkulturerbestätten der UNESCO. Die Stadt Boppard ist einzigartig in dieser Kulturlandschaft gelegen und verfügt über ein großartiges Spektrum an kulturellen und gastronomischen Angeboten. Die Lage zwischen Rhein und Hunsrück bietet eine fantastische Naturvielfalt und zudem zahlreiche Burgen und andere kulturhistorische Denkmäler. Neben dem berühmten Weinanbau und den hervorragenden charaktervollen Weinen ist Boppard bekannt für sein breites kulturelles Angebot. Dazu zählen u.a. das Museum in der kurfürstlichen Burg mit der international berühmten Thonet-Sammlung, das Mittelrhein-Musik-Festival, die Rheinvokal-Konzerte, die Stadtbibliothek, der Römerpark mit römischem Kastell, sowie die Stadthalle mit Programmkinos und vielen Sonderveranstaltungen.

Außerdem verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur mit Autobahnanschluss zur A61, Bahnstation mit

ständigen Verbindungen in Richtung Bonn- Köln- Düsseldorf sowie in Richtung Mainz- Wiesbaden- Frankfurt und Busverbindungen innerhalb von Boppard und nach Koblenz.

Es sind alle Schulformen von Grundschule über Realschule, verschiedene Berufsschulen und Gymnasium vor Ort. Ein Krankenhaus, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sichern die medizinische Versorgung.

Eine eigene Polizeistation ist ebenfalls vor Ort vorhanden.

Ferner gibt es ein im Jahr 2023 neu eröffnetes Naturschwimmbad mit 50m-Bahn, Sprungturm und Beachvolleyball, verschiedene Walking- und Laufstrecken, zahlreiche angelegte Wanderwege (Traumschleifen), Mountainbike-Strecken (Downhill), einen Klettersteig, eine Skatepark, einen Golfplatz, Paragliding an der Rheinschleife, Sportplätze für Leichtathletik, Fußball, und Fitnessstudios, so dass auch für Sportinteressierte keine Wünsche offen bleiben.

Ausstattung:

Wohnfläche: 455,31 qm zuzüglich Terrassenflächen

Grundstück: 3.823 qm

Anzahl Zimmer: 14

Garage: Großgarage für 3 PKW und im Grundstücksbereich zusätzlich mehrere PKW-Stellplätze

4 Bäder, Gäste-WC

Sauna mit Duschbad

Hochwertige Einbauküche (2022)

Es besteht die Möglichkeit, einen Lastenaufzug zu installieren. Damit können Einkäufe direkt in die Küche gebracht werden.

offener Kamin

Dampfbad

3 große, 2 kleine Terrassen

private PKW-Zufahrt zum Haus, mit elektrischem Tor (2020)

Komplettsanierung der Heizungsanlage (2023) , Wärmepumpe und Gashybrid- Brennwertheizung
Sowie neu 3-fach verglaste Fenster- und Türelemente im Wohn- und Schlafbereich.

Da das Haus sehr diskret verkauft wird. Weitere Details zum Haus erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Sonstiges:

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um dieses Traumobjekt persönlich zu erleben.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle genannten Umbau-/Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung, Genehmigung der Nutzungsänderung o.ä., für den Erhalt der Genehmigung etc. wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé angegebenen Renditeberechnungen und erzielbaren Mieteinnahmen sind ebenfalls ausdrücklich als unverbindlich zu verstehen. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Virtuell dargestellte Möbel, Küchen und Einbauten sind beispielhaft. Möblierungen, die Küche und Einbauten gehören nicht zum Haus.

Eine entsprechende Machbarkeit wurde nicht geprüft.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,38 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Die in dieser Anzeige enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer.

Bilder

Ansicht



Blick aus dem Wohnzimmer



Esszimmer mit Rheinblick



uneinsehbare Terrasse



uneinsehbare Terrasse



neues Bad



neues Bad_



Atelierhaus



Atelierhaus mit Blick & Terrasse



Ansicht



Be_Anzeige_Koblenz_V2

Ihr Immobilienexperte in der Region Koblenz



KENSINGTON
Finest Properties International

**Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin mit uns!**

Finest Properties Koblenz GmbH,
Franchisenehmer der Finest Properties Deutschland GmbH
Casinostraße 37
56068 Koblenz
Tel.: 0261 988 615 80
maik.baum@kensington-international.com

www.kensington-koblenz.com