HAUS & HOF Immobilien

Verkauf

Marko Blaszczak

Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Garage und Garten in ruhiger Lage von Buchenau

Property: 2026-281 • 56154 Boppard / Buchenau

389.000,00 €



Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Data overview

PropNo	2026-281
Type of property	House
Kind of property	Detached house
Type of use	Residential
Type of commercialization	Purchase
Postcode	56154
City	Boppard / Buchenau
Living area	approx. 166 sqm
Number of rooms	7
Number of bedrooms	6
Number of bathrooms	1
Plot size	approx. 658 sqm
Number of sep. toilets	1
Number of residential units	1
Internet access	DSL, 5G, Glass fiber
Combustion	Oil, Wood
Heating type	Furnace heating, Central heating system
Number of floors	1
Cable Sat TV	Yes
Parking spaces	2 Private parking spaces 1 Garage
Terrace	Yes
Kitchen	Fitted kitchen
Year of construction	1975
Condition	Well maintained
Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Final energy demand	167,9 kWh/(m^2a)
Energy certificate valid until	05.05.2030
Year of construction according to energy certificate	1975
Main energy source	Oil

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Energy efficiency class	F
Purchase price	389.000,00 €
Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis
Number of parking spaces	3,00 €

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Description

Viel Wohnraum, kurze Wege im Alltag und ein eigener Garten: Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung von Boppard-Buchenau und bietet auf einem rund 658 m^2 großen Grundstück ein solides, gepflegtes Zuhause.

Das Haus wurde 1975 in Massivbauweise errichtet und ist unterkellert. Im Erdgeschoss öffnet sich der helle Wohnbereich mit Holzofen zum Essplatz und zur Terrasse. Küche, Schlafräume, Bad und Gäste-WC liegen auf derselben Ebene. 2021 wurde das Dachgeschoss komplett ausgebaut und schafft zusätzlichen Wohnraum. Die Anschlüsse für ein zweites Badezimmer sind dort bereits vorbereitet, ein Teil der Bauteile für den Fertigausbau ist vorhanden.

Eine Garage mit Geräteraum und weitere Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Wer ein gut geschnittenes Haus mit Platz für Familie, Hobby oder Homeoffice sucht, sollte sich dieses Objekt ansehen.

Location

Das Haus steht in Boppard-Buchenau in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Die Stadt Boppard liegt im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal und hat alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Gastronomie. Über den Bahnhof Boppard sind Koblenz und Mainz mit der Regionalbahn erreichbar. Die Rheinlandschaft mit ihren Wander- und Radwegen beginnt direkt vor der Haustür.

Furnishing description

Zu den Fakten:
- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1975, Massivbauweise
- Gepflegter Zustand
- Ca. 658 m^2 Grundstück
- 7 Zimmer, 1 Badezimmer, separates Gäste-WC
- Dachgeschoss 2021 komplett ausgebaut
- Anschlüsse für ein zweites Bad im Dachgeschoss vorbereitet, Bauteile teilweise vorhanden
- Unterkellert
- Öl-Zentralheizung (Wärmeerzeuger von 2016)
- Holzofen im Wohnbereich
- Terrasse und Garten
- Garage mit angebautem Geräteraum, weitere Stellplätze auf dem Grundstück

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

Weitere Details zur Ausstattung stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch und bei einer Besichtigung vor.

Other data

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 167,9 kWh/(m^2·a), wesentlicher Energieträger Heizöl, Baujahr laut Energieausweis 1975, Energieeffizienzklasse F, gültig bis 05.05.2030.

Käuferprovision: 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt., fällig mit notarieller Beurkundung.

Besichtigungen nach vorheriger Terminvereinbarung. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak

Images



Außenansicht



Wohnzimmer

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Wohn Esszimmer



Küche

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Badezimmer



Esszimmer



Ankleidezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Eingangsbereich

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Eingangsbereich



WC



Flur



Office



Schlafzimmer



Flur DG

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak



Flur DG



Zimmer OG



Zimmer OG



Keller



Keller

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Floor Plan

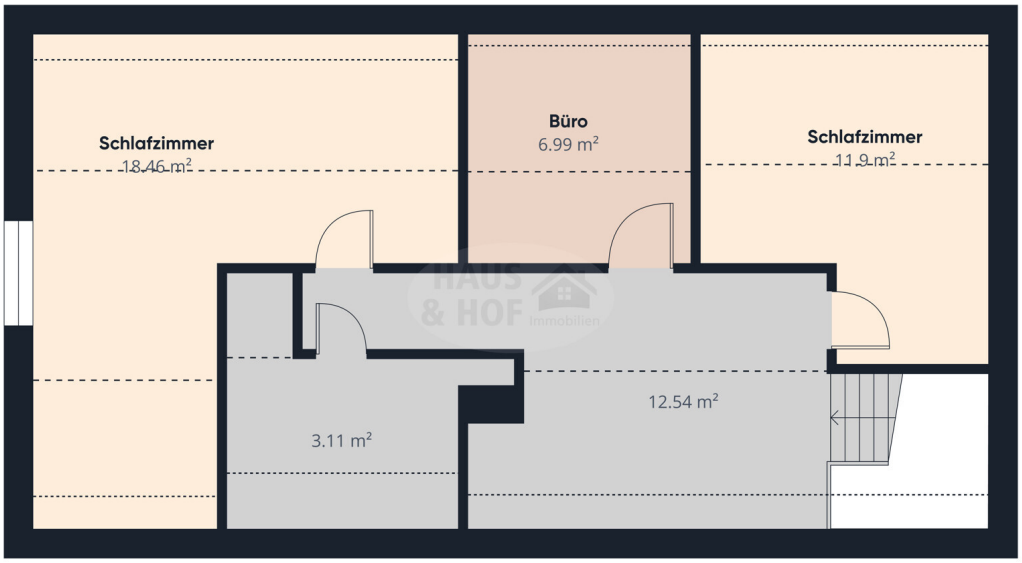


Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Wohnfläche(1)
53 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Wohnfläche[1]
157.16 m²

Nutzfläche[2]
129.62 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

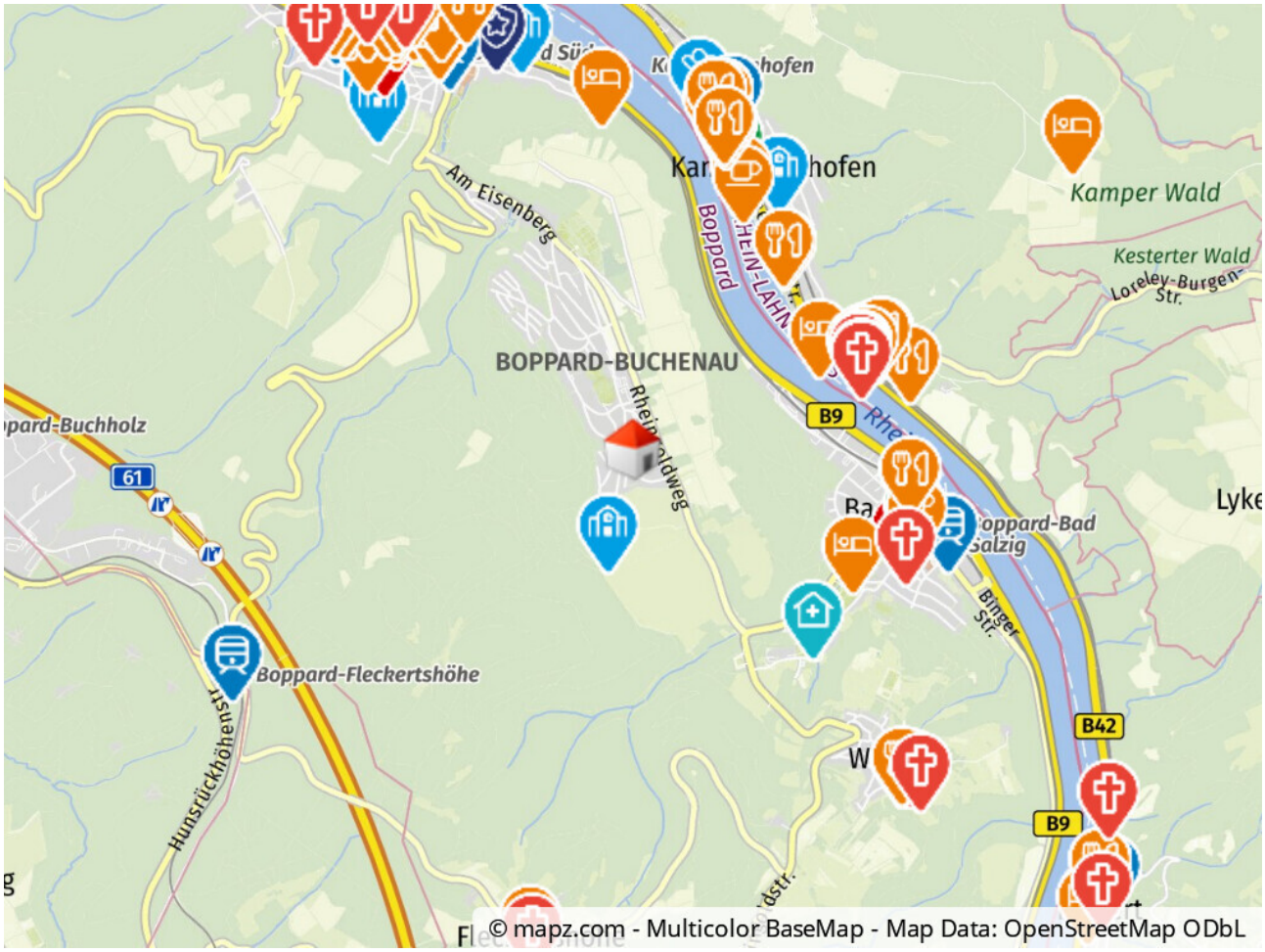
GIRAFFE360

Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak

Site plan



Kartenausschnitt

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak

Your contact person

Mr. Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b
56283 Halsenbach

Phone:+49674795240

Mobile:+49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de
Web: www.hausundhofimmobilien.de

Legal notice

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.