

Koblenz / Ehrenbreitstein

# Exklusives Penthouse mit Dachterrasse & Panoramablick

Objektnummer: 25014114



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

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014114
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>52.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>05.01.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



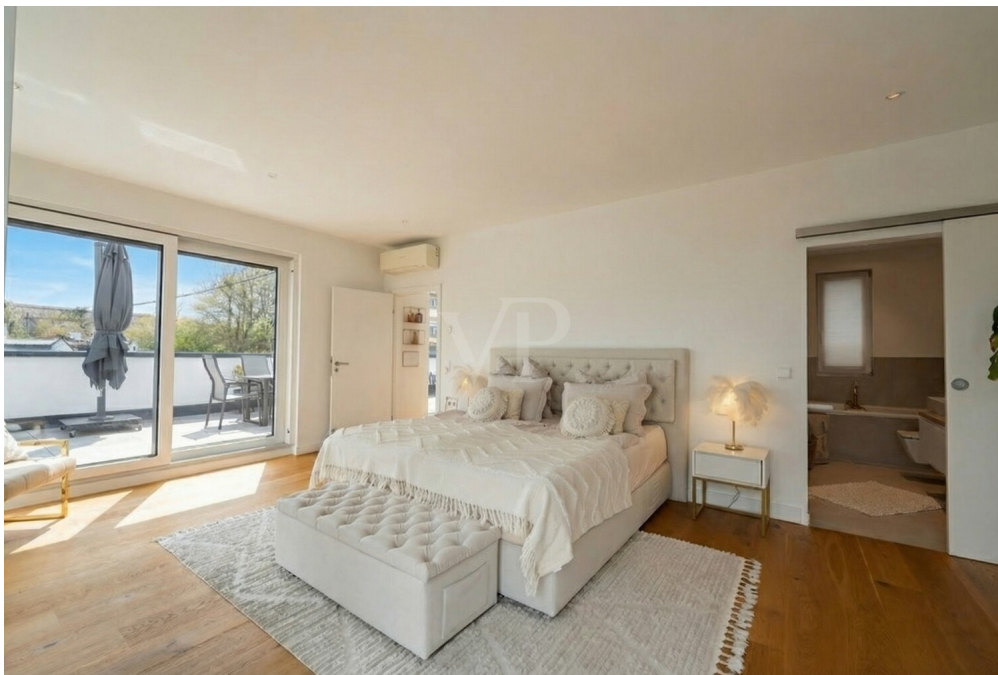
Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Die Immobilie



**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**  
NATIONALES  
AGENTSCHAFT  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## 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!

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses außergewöhnliche Penthouse erstreckt sich über 2,5 Etagen und bietet ein einzigartiges Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Architektur mit großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und beeindruckenden Sichtachsen.

Das absolute Highlight ist die ca. 100 m<sup>2</sup> große Dachterrasse sowie ein zusätzlicher Balkon, die Ihnen spektakuläre Ausblicke auf den Rhein, das Schloss und die Festung Ehrenbreitstein bieten. Die Immobilie befindet sich angenehm abseits der Straße und garantiert somit ein ruhiges und privates Wohnambiente.

### **Highlights:**

- Panoramablick über den Rhein auf die Stadt, das Koblenzer Schloss sowie die Festung Ehrenbreitstein
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Terrasse und Balkonfläche
- Hochwertige Kernsanierung / Neugestaltung in 2016
- Fußbodenheizung und Klimaanlage (auch mit Wärmefunktion)
- Einbauküche im offenen Wohnbereich (inklusive Markengeräte und Weinkühlschrank)

Ausreichende Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss sowie eine Garage und ein Außenstellplatz runden diese seltene Gelegenheit ab.

**Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **Alles zum Standort**

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:**

**Ideale öffentlicher Verkehrsanbindung. Die B 42 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.**

**Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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