

Koblenz / Ehrenbreitstein

Moderne Eigentumswohnung mit Rhein-, Festungs- und Schlossblick

Objektnummer: 25014114



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • 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 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

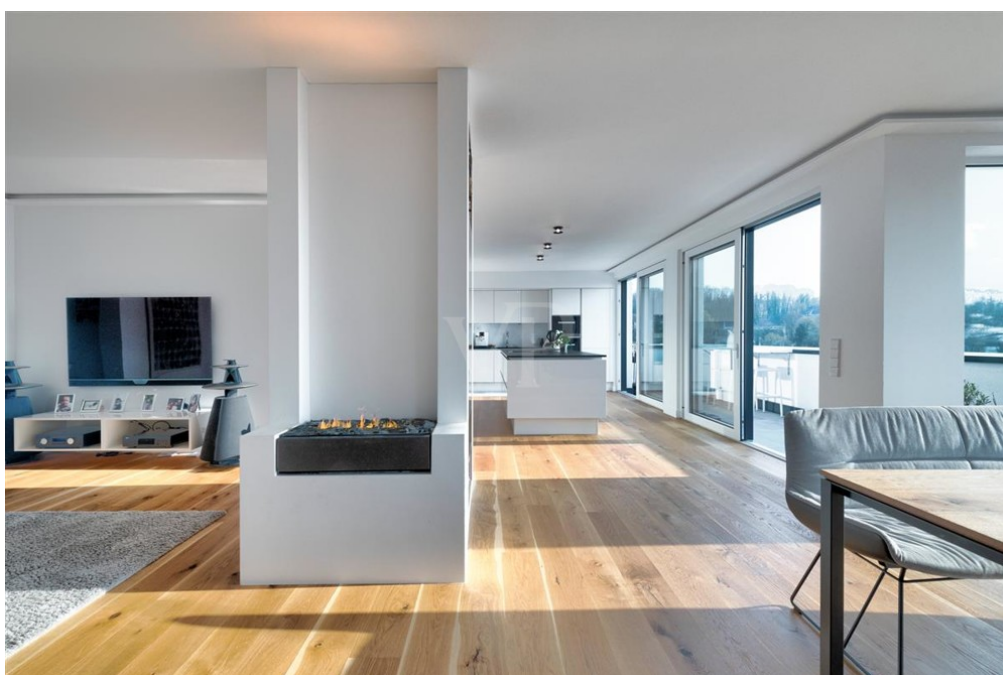
Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	80.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

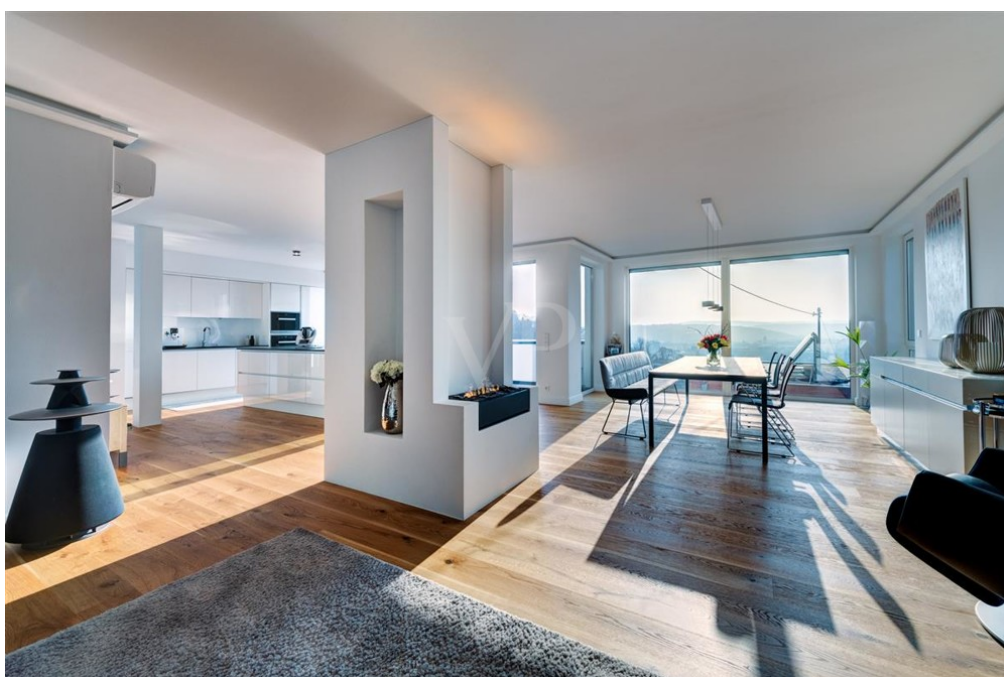
Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Die Immobilie



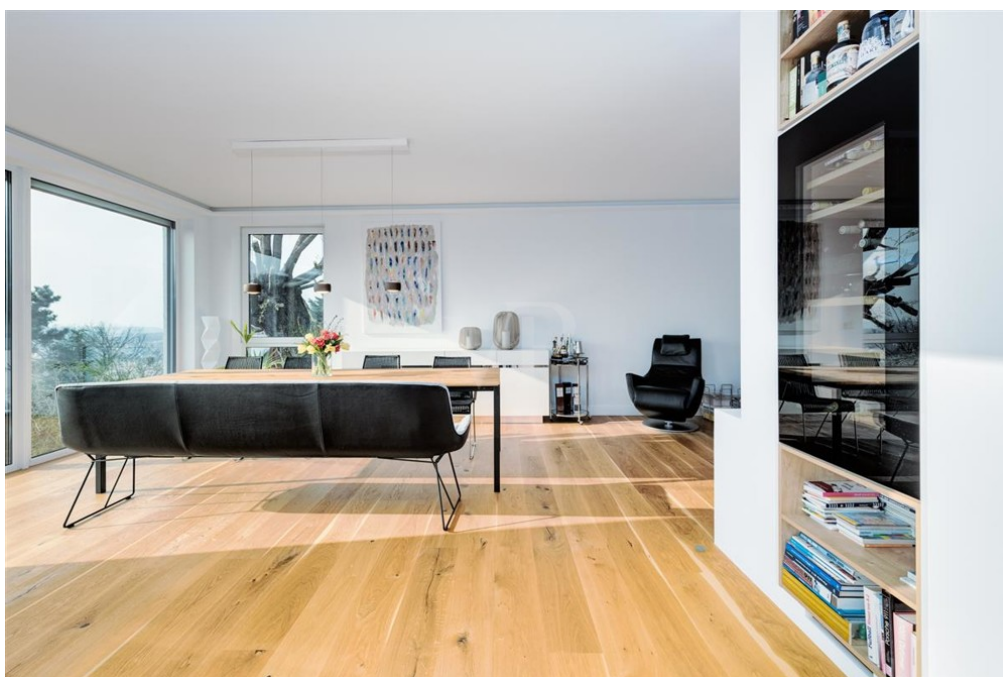
Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Die Immobilie



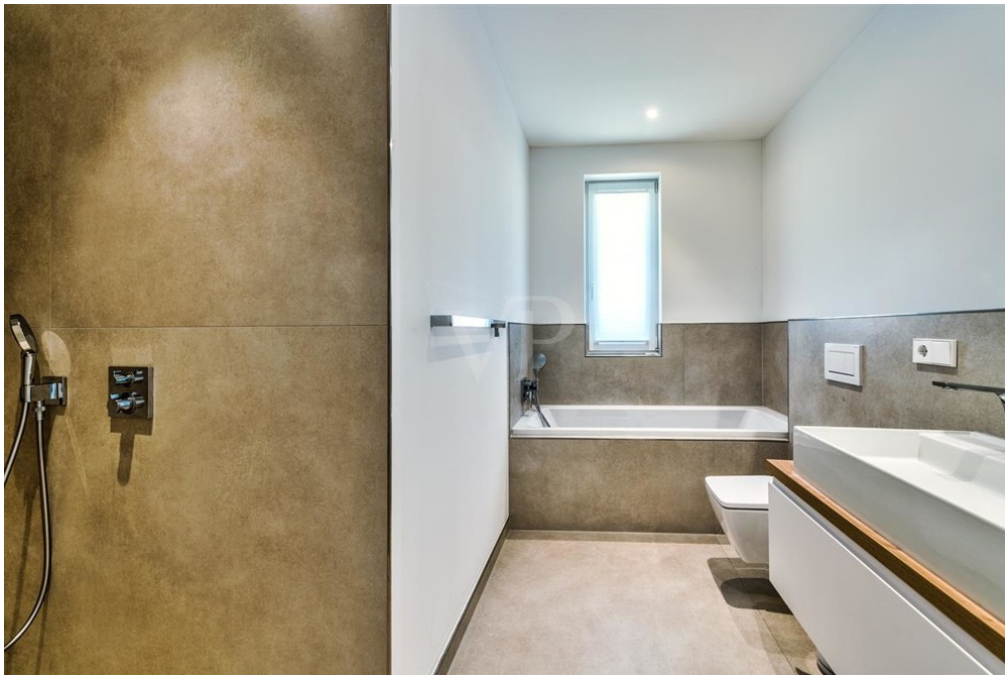
Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

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

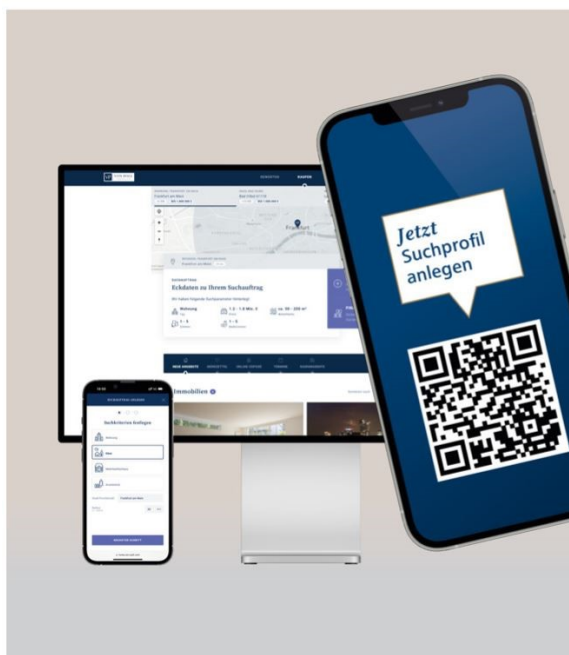
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP 100
Top Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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!

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: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Ein erster Eindruck

Genießen Sie phantastische Sonnenuntergänge in außergewöhnlicher Höhenlage. Hier erwartet Sie eine moderne Eigentumswohnung mit dem Charme eines Einfamilienhauses. Auf zwei Wohnetagen stehen Ihnen vier großzügige Zimmer, zwei Bäder und eine atemberaubende Dachterrasse vis-à-vis der Festung Ehrenbreitstein zur Verfügung.

Highlights:

- Panoramablick über den Rhein auf die Stadt, das Koblenzer Schloss sowie die Festung Ehrenbreitstein
- Ca. 100 m² Terrasse und Balkonfläche
- Hochwertige Kernsanierung / Neugestaltung in 2018/2019
- 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 Autobahnezubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 80.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com