

Koblenz

# Charmante 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon in Metternich

Objektnummer: 25014097



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

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

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25014097    |
| Wohnfläche   | ca. 83,3 m² |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1975        |
| Stellplatz   | 1 x Garage  |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 215.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 126.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2035    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## 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!

**Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz**

# Die Immobilie





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

**FOCUS**  
**TOP**  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
5 Sterne  
Im Jahr 2022  
wurde das Team  
von Poll Immobilien  
Koblenz  
als bestes Team  
in der Region  
Koblenz  
ausgezeichnet

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde das Team  
von Poll Immobilien  
Koblenz  
als bestes Team  
in der Region  
Koblenz  
ausgezeichnet

www.von-poll.com

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

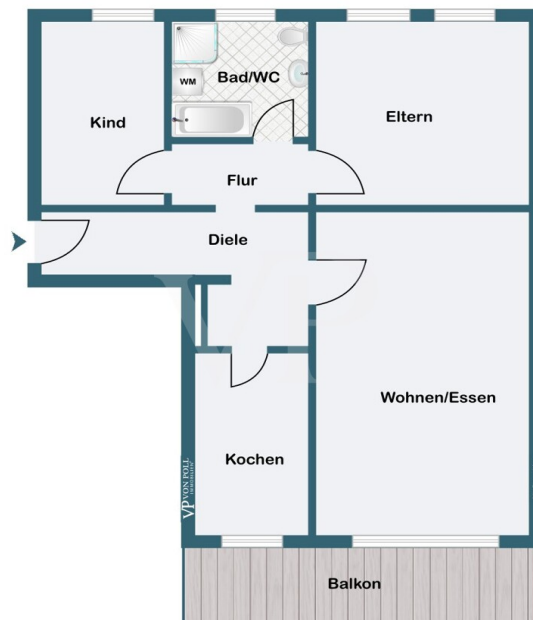
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## Ein erster Eindruck

**\*\*Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit gepflegtem Ambiente und durchdachtem Grundriss\*\***

Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1975. Die Immobilie präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 83,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Komfort und Funktionalität schätzen. Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt einzustufen, sodass Sie die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten können.

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und schafft eine angenehme Verbindung zum Außenbereich. Hier lässt sich das tägliche Leben vielfältig gestalten, vom gemütlichen Fernsehabend bis zum gemeinsamen Essen mit Familie oder Freunden. Die praktische Raumaufteilung ermöglicht es, persönliche Einrichtungsideen optimal umzusetzen.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche mit genügend Platz für Ihre kulinarischen Wünsche. Die vorhandene Küchenzeile ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raumes. Stauraum und Arbeitsflächen sind in ausreichendem Maß vorhanden, sodass auch beim Kochen kein Wunsch offenbleibt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Fläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer kann flexibel genutzt werden – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro für das Arbeiten von zuhause. Der Flur der Wohnung verknüpft sämtliche Räume harmonisch miteinander und bietet darüber hinaus Abstellmöglichkeiten für Garderobe oder praktische Aufbewahrung.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Zeitlose Fliesen und helle Farben schaffen ein angenehmes Ambiente. Ein separates Gäste-WC ist in diesem Objekt nicht vorhanden, jedoch sind die Räume durch die geschickte Aufteilung komfortabel erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine effiziente Etagenheizung, wodurch die individuellen Bedürfnisse flexibel angepasst werden können. Sämtliche Technik ist dem Baujahr entsprechend gut gepflegt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem vernünftigen

Standard und bietet eine solide Basis für den Alltag.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigener Kellerraum, der wertvollen Zusatzstauraum ermöglicht. Somit bleiben auch größere Haushaltsgegenstände oder saisonale Utensilien gut verstaut.

Das Objekt liegt in einer etablierten und ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeitangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Parkmöglichkeiten sind im direkten Umfeld ausreichend vorhanden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Erdgeschosswohnung näher kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den durchdachten Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Derzeit vermietet: 590,00 € + 50,00 € Garage + 120,00 € Nebenkosten

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## 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.

### Verkehrsanbindung:

Ideale öffentlicher Verkehrsanbindung. Das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 25014097 - 56072 Koblenz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25014097 - 56072 Koblenz

## 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)