

Koblenz Metternich

Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und Altbaucharme

Objektnummer: 26014010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 619 m²

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Auf einen Blick

Objektnummer	26014010	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 408 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	6		
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	6 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	337.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Die Immobilie



Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Die Immobilie



Reproduktion, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Die Immobilie



Exemplar, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich



Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
DIE TOP 100 DER
ANNEKURIERER
2024
VON DER WELT
DES WIRTSCHAFTS
MAGAZINS
FAKTT. JAHRE

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
IN DEN TOP
MEMBERSHIPS IN EUROPE
VON POLL ANNEKURIERUNG
FAKTT. JAHRE

Capital
ANNEKURIERUNG
FAKTT. JAHRE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
MEMBERSHIP OF
VON POLL IMMOBILIEN
FAKTT. JAHRE

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Die Immobilie



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

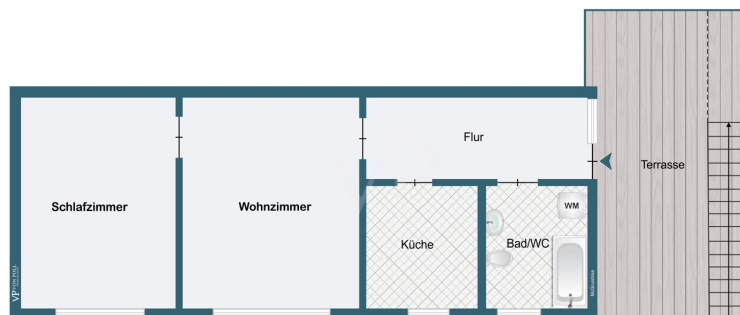
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit Anbau bietet auf einer Wohnfläche von ca. 408 m² und einem Grundstück von ca. 619 m² ein interessantes Angebot für Eigennutzer ebenso wie für Investoren.

Das Objekt ist in sechs Wohneinheiten unterteilt. Im Hauptgebäude, das Vorderhaus, um 1900 erbaut, verteilen sich je eine Wohnung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Jede dieser Einheiten verfügt über circa 76 m² Wohnfläche, die sich jeweils auf 2 Zimmer, eine Küche und ein Bad aufteilen. Der klassische Altbau-Charakter bleibt durch hohe Räume und großzügige Grundrisse erhalten.

Im Anbau, der 1953 errichtet wurde, befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie eine kleine Terrasse, im OG links eine Wohnung mit 3 Zimmern, Küche mit ca. 78 m² und im OG rechts liegt eine weitere Wohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad auf ca. 64 m², mit einer große Terrasse. Alle Wohnungen profitieren von gut geschnittenen Grundrissen, moderneren Kunststofffenstern (Einbau ca. 1990) und zweckmäßiger Ausstattung.

Für den Komfort der Bewohner ist durch eine kombinierte Heizungsart aus Gasetagenheizung und Gas-Zentralheizung gesorgt.

Zur Liegenschaft gehören insgesamt sechs Garagen, welche den Bewohnern und potenziellen Mietern zusätzliche Parkmöglichkeiten bieten.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 32.000 €. Dies unterstreicht das Potenzial der Immobilie, insbesondere für Investoren, die eine solide und gut vermietete Liegenschaft suchen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als eine attraktive Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und umfassendem Raumangebot auf mehreren Ebenen. Die Kombination aus Altbau-Charme, praktischen Wohneinheiten, Garagen und Terrassen bietet zahlreiche Perspektiven für künftige

Eigentümer oder Nutzer. Eine seltene Gelegenheit, um in ein gepflegtes Objekt mit vielseitiger Struktur und nachhaltiger Nachfrage zu investieren.

Als Option könnte auch ein weiteres unbebautes Grundstück von ca. 257 m² dazu gekauft werden.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Ausstattung und Details

6 Wohneinheiten:

Altbau Bj 1900

EG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

OG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

DG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

Zentralheizung Gas

Anbau, Bj 1953

Apartment 1 Zimmer Küche Bad 35 m², kleine Terrasse

OG links 3 Zimmer Küche Bad 78 m²

OG rechts 2 Zimmer Küche Bad 64 m², große Terrasse

Gasthermen Gas

6 Garagen

Wohnfläche insgesamt 408 qm

Fenster Kunststoff Einbau ca. 1990

Mieteinnahmen von den 6 Mietwohnungen jährlich ca. 32.000,- €

weitere Mieteinnahmen durch Werbung ca. 2.000,00 € jährlich (Fassadenwerbung

Tankstellenseite 536,86 €|jährlich, 2 Werbeplakate 365 € vierteljährlich)

Objektnummer: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Sonstige Angaben

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: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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