

Koblenz

Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Metternich

Objektnummer: 25014098



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,64 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25014098 - 56072 Koblenz

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

Objektnummer: 25014098 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	25014098
Wohnfläche	ca. 42,64 m ²
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	120.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25014098 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
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: 25014098 - 56072 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014098 - 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!

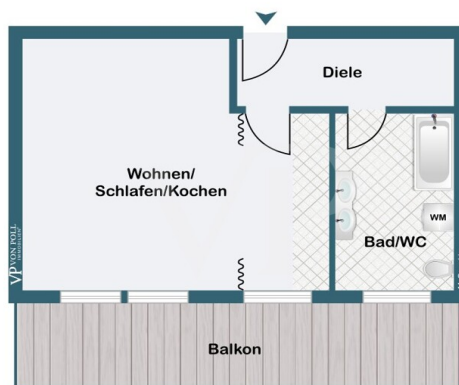
Die Immobilie

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014098 - 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: 25014098 - 56072 Koblenz

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese gepflegte 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1975 vereint angenehmes Wohnen mit zeitgemäßem Komfort auf ca. 42,64 m² Wohnfläche. Sie eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung sowie die zentrale, dennoch ruhige Lage.

Bereits beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein funktional gestalteter Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohn-/Schlafzimmer, das durch eine durchdachte Raumplanung vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtausleuchtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die integrierte Küche lässt Raum für individuelle Gestaltungswünsche und ist optimal im Grundriss positioniert, um kurze Wege beim Zubereiten der Mahlzeiten zu ermöglichen. Dank der Größe und des Zuschnitts lässt sich der Essbereich harmonisch in den Wohnraum integrieren. Das innenliegende Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Es verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC und überzeugt durch ein zeitloses, neutrales Design.

Die Böden der Wohnbereiche sind pflegeleicht und strapazierfähig gehalten. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung bieten. Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, was Ihnen bei den Betriebskosten eine gewisse Flexibilität bietet.

Ein weiterer Vorzug ist der Zustand der Wohnung: Die regelmäßige Instandhaltung und die letzte Modernisierung im Jahr 2022 gewährleisten, dass Sie ohne größeren Renovierungsbedarf einziehen können. Die Fenster und technischen Anlagen des Gebäudes präsentieren sich in einem gut gepflegten Zustand, was zur Werthaltigkeit der Immobilie beiträgt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses, das überwiegend von Eigentümern und langjährigen Mietern bewohnt wird. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés sowie Nahverkehrsverbindungen sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Eine gute Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an das regionale

Straßennetz rundet das Angebot ab und macht diese Wohnung zu einem bequemen Ausgangspunkt für Beruf, Studium oder Freizeit.

Ein Kellerraum und gemeinschaftlich nutzbare Abstellmöglichkeiten sowie ein stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Mit dieser Wohnung erwerben Sie eine gut nutzbare Immobilie in gepflegtem Zustand, die vielfältige Verwendungsmöglichkeiten bietet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots.

Derzeit vermietet 400,00 €, Nebenkosten 100,00 €

Objektnummer: 25014098 - 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: 25014098 - 56072 Koblenz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m²*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: 25014098 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com