

Koblenz

Helle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Metternich

Objektnummer: 25014099



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,44 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25014099 - 56072 Koblenz

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

Objektnummer: 25014099 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	25014099	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71,44 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25014099 - 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: 25014099 - 56072 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014099 - 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: 25014099 - 56072 Koblenz

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

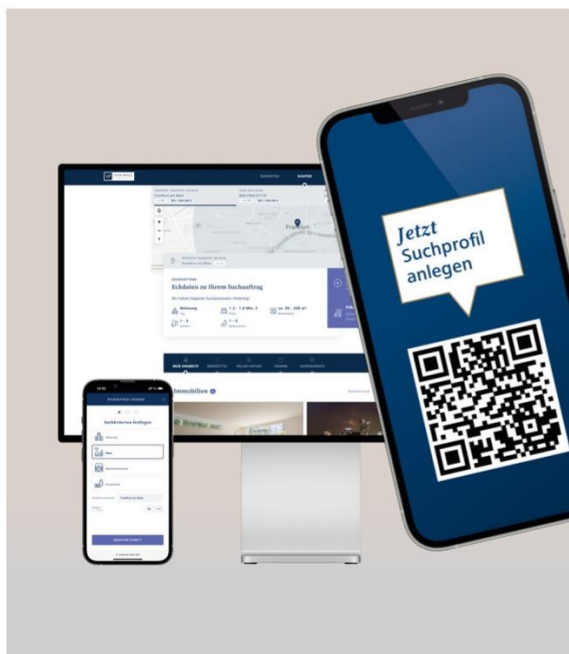
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
WALDORF'S
AGENTSCHIFF
2024

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
von 5 Sternen

Teil 2023
im Top 100
Immobilien in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATES
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Forschung für
von Poll Immobilien



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014099 - 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: 25014099 - 56072 Koblenz

Ein erster Eindruck

****Freundliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gepflegtem Wohnhaus****

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,44 m² befindet sich in einem im Jahr 1975 fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, sodass Sie in einen gepflegten und gut erhaltenen Zustand einziehen können. Die Wohnung ist ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung erstreckt sich über drei gut geschnittene Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Raum für einen Wohn- und Essbereich. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie außerdem Zugang zum ruhig gelegenen Bereich des Hauses, der Ihnen Privatsphäre und Wohngenuss garantiert.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank, während das dritte Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann und durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit überzeugt. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die Sanitäranlagen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Ihnen ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für Küchenutensilien. Hier können Sie Ihre Kochideen praktisch umsetzen. Sämtliche Räume sind vom zentral gelegenen Flur aus erreichbar.

Die Wohnung wird über eine effiziente Etagenheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima auch in den kühleren Monaten sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem zeitgemäßen Standard und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnideen problemlos zu verwirklichen.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft und ein angenehmes Miteinander aus. Durch die fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 wurde sowohl die Substanz als auch die Technik des Hauses auf einen aktuellen Stand gebracht.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und erleichtern sowohl den Alltag als auch die Freizeitgestaltung. Für Naturliebhaber und Freizeitsportler bieten sich zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung an.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, welcher Ihnen zusätzliche Abstellfläche bietet.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das angenehme Wohnumfeld sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Derzeit vermietet 370,00 €, Nebenkosten 115,00 €, 2 Garagen 90,00 €

Objektnummer: 25014099 - 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: 25014099 - 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 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: 25014099 - 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