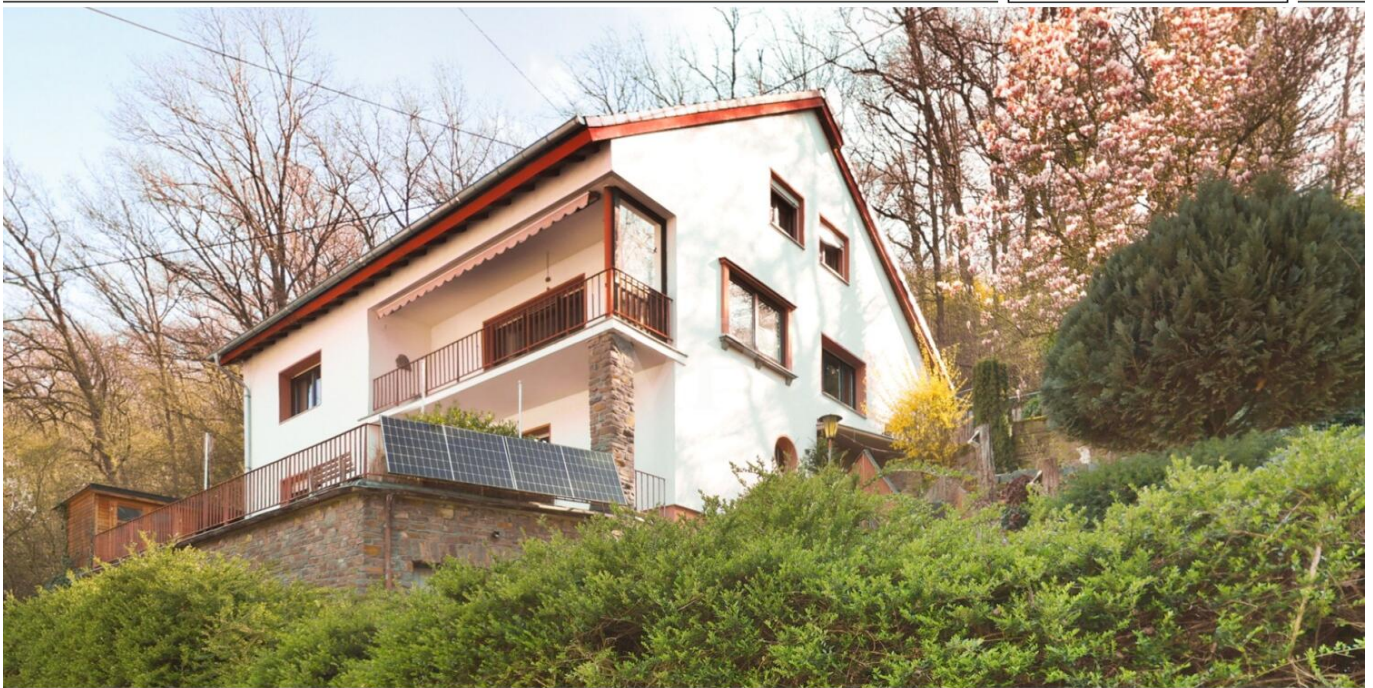


Koblenz / Koblenz-Güls

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und flexibler Nutzung

Objektnummer: 26014037



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.700 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

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

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Auf einen Blick

Objektnummer	26014037	Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnfläche	ca. 247 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1963	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	184.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



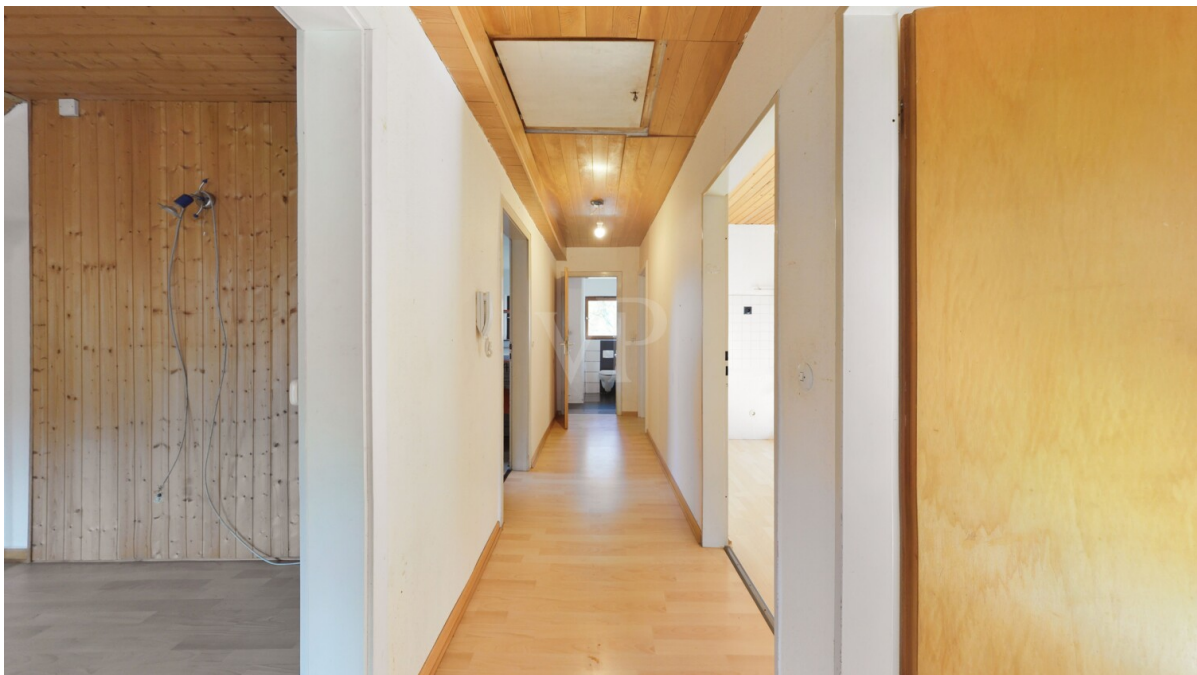
Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE 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 DARLEHENSGBERN**
  - 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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie

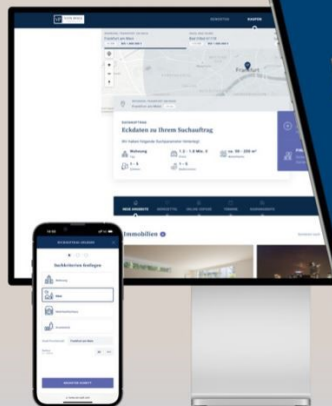
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Die Immobilie



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

**FOCUS**  
TOP  
WALDORF'S  
AGENTSCHAP  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Kunden  
Teil 2023  
im Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
KOBLENZ  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Reputation für  
von Poll Immobilien

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Grundrisse





Grundriss, nicht maßstabes



Grundriss, nicht maßstabes

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

**Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ca. 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer, und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die 1963 fertiggestellte Immobilie liegt auf einem ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen, überwiegend bewaldeten Grundstück (Hanglage) und befindet sich in einem guten, kontinuierlich modernisierten Zustand.**

**Sieben Schlafzimmer bieten großzügigen Raum für Familie und Gäste sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer sorgen für hohen Komfort, auch in größeren Haushalten. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familienleben ebenso wie für das Arbeiten im Homeoffice.**

**Das Haus wurde laufend instandgehalten und technisch modernisiert: Eine umfassende Dämmung erfolgte 2003, die Zentralheizung wurde 2011 erneuert und 2015 wurde das Dach inklusive moderner Aufsparrendämmung saniert. Zusätzlich sind zwei Balkonsolarpaneele installiert, die zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.**

**Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage und bietet eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen. Laufende Pflege und Investitionen sichern den Werterhalt. Zudem besteht mit überschaubarem Aufwand die Möglichkeit, das Haus in ein Mehrfamilienhaus umzuwandeln.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **Ausstattung und Details**

- 3 separate Wohnungen
- Dämmung des Hauses von 2003
- Heizung Erneuerung 2011
- Dachsanierung mit Aufsparrendämmung 2015
- Balkonsolar 2 Paneele
- große Doppelgarage

**Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im Koblenzer Stadtteil Güls, einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage. Die Koblenzer Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie wichtige überregionale Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Durch die günstige Lage in der Nähe von Bundesstraßen und Autobahnen sind auch umliegende Regionen bequem zu erreichen. Die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt etwa 1 Stunde, zum Flughafen Köln/Bonn rund 1 Stunde und 15 Minuten und zum Flughafen Frankfurt am Main ca. 1 Stunde und 30 Minuten.**

**Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, die Koblenzer Innenstadt sowie den Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.**

**Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **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: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **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)**