

Koblenz

Viel Platz zum Leben – modernes Passivhaus mit Garten und Terrasse in zentraler Lage von Koblenz

Objektnummer: 26211039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 170 m²

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

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

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	26211039
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	515.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	19.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

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

Objektnummer: 26211039 - 56073 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!

www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALES
AKTUELLESTADT
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REAL ESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Ein erster Eindruck

Stellen Sie sich vor: Sie kommen nach Hause, die Tür fällt hinter Ihnen ins Schloss, und Sie sind sofort angekommen. Dieses Zuhause verbindet großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und energieorientierte Bauweise auf eine Art, die sich sofort richtig anfühlt.

Das im Jahr 2006 als Passivhaus errichtete Reihennittelhaus bietet auf ca. 140 m² Wohnfläche und einem ca. 170 m² großen Grundstück viel Raum für Familie, Arbeiten und individuelle Wohnideen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss – der Ort, an dem der Tag ausklingt, an dem gemeinsam gekocht, gelacht und gelebt wird. Eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Wohnebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche – ein Rückzugsort für ruhige Abende. Das Dachgeschoss bietet mit zwei weiteren großzügigen Studio- bzw. Schlafzimmern und einem zusätzlichen Duschbad besonders viel Flexibilität – ideal für Kinder, Gäste oder das Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist der kleine, gepflegte Garten mit überdachter Terrasse. Hier entsteht ein geschützter Platz für gemütliche Stunden im Freien – der erste Kaffee am Morgen, der Grillabend mit Freunden, das ruhige Buch am Abend. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen praktischen Stauraum, ein weiteres im Vorgarten dient als praktischer Fahrradunterstand.

Darüber hinaus gehört zur gepflegten Wohnanlage eine gemeinschaftliche Gartenfläche, die von den Bewohnern genutzt werden kann und das grüne, entspannte Wohngefühl zusätzlich unterstreicht.

Das Haus ist derzeit vermietet und bietet damit eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger sowie eine Perspektive zur Eigennutzung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Besonders attraktiv ist die Lage: Die Koblenzer Innenstadt ist in maximal 15 Minuten zu Fuß erreichbar – Sie wohnen mitten im Grünen und sind dennoch in kürzester Zeit mittendrin. Genau diese Kombination macht dieses Zuhause so besonders.

Ein Zuhause mit viel Platz, eigenem Garten, überdachter Terrasse und kurzen Wegen – mitten in Koblenz, bereit, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Ausstattung und Details

- Feinsteinzeugfliesen, Kork- und Laminatböden
- Abluftanlage
- Heizung über Fernwärme, Gasheizung (2021 erneuert)
- Einbauküche
- 2 Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer im 1. OG
- Abstellräume im 1. OG
- Gartenhaus im Garten sowie ein weiteres Gartenhaus im Vorgarten als Fahrradunterstand
- Gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche innerhalb der Wohnanlage
- 1 Stellplatz
- Aktuell vermietet seit 2019

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Koblenzer Stadtteil Rauental – einem Viertel, das sich anfühlt wie ein Zuhause im Grünen und dabei die Stadt immer nur einen Katzensprung entfernt lässt. Kurze Wege prägen den Alltag hier, und genau das macht diese Lage so lebenswert.

Zahlreiche Einzelhändler, Bäckereien und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe und lassen sich bequem zu Fuß erledigen. Für Familien ist die Lage ein echter Glücksfall: Eine Grundschule liegt direkt in der Straße, ein Kindergarten ist bereits nach rund 200 m erreicht – kurze Wege, die im Alltag mit Kindern viel wert sind.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Der DB-Bahnhof Koblenz Stadtmitte ist in nur 15 Minuten fußläufig erreichbar, das Verwaltungszentrum sogar in rund 10 Minuten. Dort befinden sich zudem zwei Krankenhäuser, sodass auch medizinische Versorgung jederzeit in unmittelbarer Nähe gewährleistet ist. Damit sind sowohl die Koblenzer Innenstadt als auch Behördengänge, Arzttermine und Pendelwege denkbar unkompliziert.

Für Erholung und Freizeit muss man hier nicht weit reisen: Das Naherholungsgebiet an der Mosel liegt nur ca. 400 m entfernt und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Durchatmen ein. Ebenfalls nur 400 m entfernt liegt das Moselbad mit seiner beliebten Saunalandschaft – der perfekte Ausgleich nach einem langen Tag. Ergänzt wird das Angebot durch die vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebote von Koblenz.

Koblenz-Rauental verbindet damit eine zentrale, verkehrsgünstige Lage mit kurzen Wegen zu Schule, Kindergarten, Naherholung, medizinischer Versorgung und Innenstadt – ein Ort, an dem sich Wohnen einfach richtig anfühlt. Ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26211039 - 56073 Koblenz

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: 26211039 - 56073 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