

Koblenz

## Townhouse in the middle of the suburbs

*Property ID: 25014116*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>

Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz**

## At a glance

Property ID	25014116	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 350 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1932		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

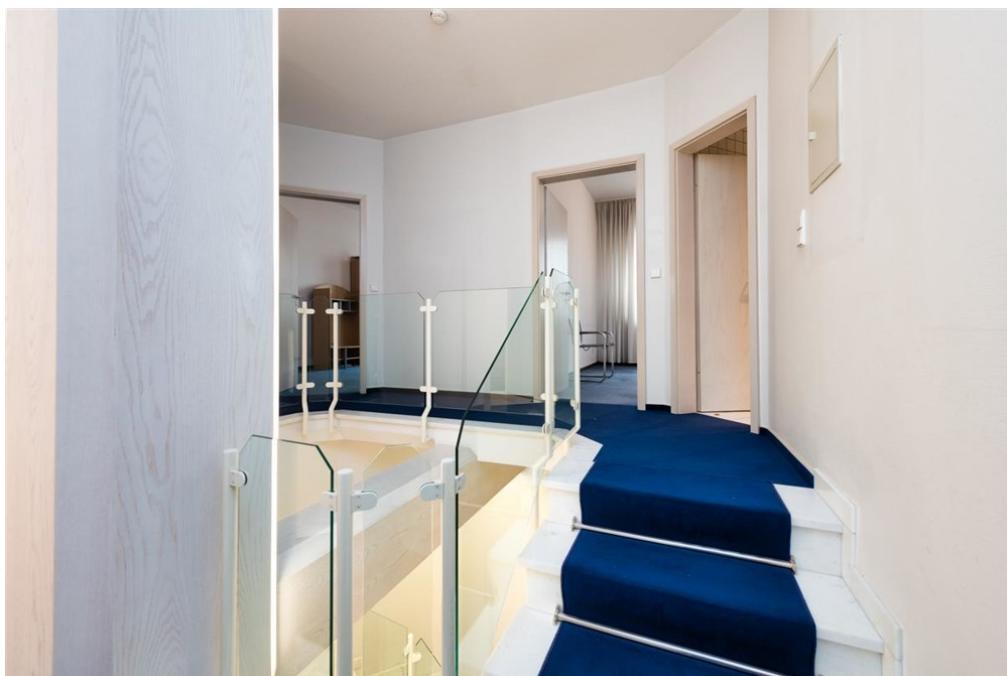
Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



**Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz**

## The property

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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MISCHMARKT  
2024  
REAL ESTATE  
AWARD  
HOT SPOTS

**Capital**  
MAILER-KOMPASS  
WIRTSCHAFT  
Top-Makler Koblenz  
Hochstufe für  
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL FINANCE**

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE 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 Sprengnetz
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
  - 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)

Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz

## The property



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!

VP

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

A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smaller smartphone showing a similar interface, and a larger smartphone in the foreground. The large phone's screen shows a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. To the right of the phones is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

**Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz**

## A first impression

Originally built in the 1930s as a four-unit building, this property is situated in a desirable suburban location. Following extensive renovations in 1989, a maisonette apartment of approximately 185-200 m<sup>2</sup> was created on the ground and first floors, which was occupied by the owner. The two upper apartments on the second and attic floors are currently rented: the second floor apartment is approximately 85 m<sup>2</sup> with a monthly rent of approximately €780 (excluding utilities), and the attic apartment is approximately 80 m<sup>2</sup> with a monthly rent of approximately €640 (excluding utilities). The heating system was replaced approximately nine years ago. Two garages and the proximity to the city center, the Rhine promenade, the main train station, and all essential shops complete the property's appeal. (An energy performance certificate was not available at the time of publication.)

**Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz**

## All about the location

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. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

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.

**Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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