

#### Koblenz

# Charmante 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon in Metternich

Property ID: 25014097



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3



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



# At a glance

Property ID	25014097
Living Space	ca. 83,3 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony



# **Energy Data**

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	04.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	126.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1975



## The property







### 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!



www.vp-finance.de



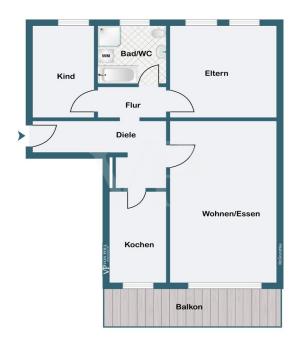
### The property







# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



### A first impression

\*\*Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit gepflegtem Ambiente und durchdachtem Grundriss\*\*

Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1975. Die Immobilie präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 83,3 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Komfort und Funktionalität schätzen. Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt einzustufen, sodass Sie die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten können.

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und schafft eine angenehme Verbindung zum Außenbereich. Hier lässt sich das tägliche Leben vielfältig gestalten, vom gemütlichen Fernsehabend bis zum gemeinsamen Essen mit Familie oder Freunden. Die praktische Raumaufteilung ermöglicht es, persönliche Einrichtungsideen optimal umzusetzen.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche mit genügend Platz für Ihre kulinarischen Wünsche. Die vorhandene Küchenzeile ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raumes. Stauraum und Arbeitsflächen sind in ausreichendem Maß vorhanden, sodass auch beim Kochen kein Wunsch offenbleibt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Fläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer kann flexibel genutzt werden – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro für das Arbeiten von zuhause. Der Flur der Wohnung verknüpft sämtliche Räume harmonisch miteinander und bietet darüber hinaus Abstellmöglichkeiten für Garderobe oder praktische Aufbewahrung.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Zeitlose Fliesen und helle Farben schaffen ein angenehmes Ambiente. Ein separates Gäste-WC ist in diesem Objekt nicht vorhanden, jedoch sind die Räume durch die geschickte Aufteilung komfortabel erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine effiziente Etagenheizung, wodurch die individuellen Bedürfnisse flexibel angepasst werden können. Sämtliche Technik ist dem Baujahr entsprechend gut gepflegt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem vernünftigen



Standard und bietet eine solide Basis für den Alltag.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigener Kellerraum, der wertvollen Zusatzstauraum ermöglicht. Somit bleiben auch größere Haushaltsgegenstände oder saisonale Utensilien gut verstaut.

Das Objekt liegt in einer etablierten und ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeitangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Parkmöglichkeiten sind im direkten Umfeld ausreichend vorhanden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Erdgeschosswohnung näher kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den durchdachten Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Derzeit vermietet: 590,00 € + 50,00 € Garage + 120,00 € Nebenkosten



#### 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.

#### 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.



#### Other information

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 It. 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.



### 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com