

Koblenz

## Cozy 1-room apartment with balcony in Metternich

*Property ID: 25014098*



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

PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz

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

**Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz**

## At a glance

Property ID	25014098	Purchase Price	120.000 EUR
Living Space	ca. 42,64 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1975	Equipment	Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz

## The property



Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz

## The property



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!

Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz

## The property

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)

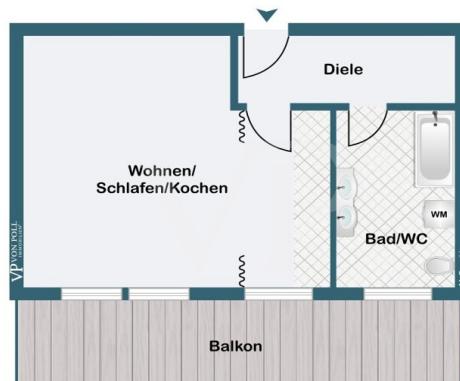
Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz

## 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.

**Property ID: 25014098 - 56072 Koblenz**

## A first impression

Welcome to a special opportunity: This well-maintained, one-room ground-floor apartment, built in 1975, combines comfortable living with modern amenities on approximately 42.64 m<sup>2</sup> of living space. Ideal for singles, commuters, or investors, it impresses with its well-designed layout and central yet quiet location. Upon entering the apartment, you are greeted by a functionally designed entrance area offering ample space for a wardrobe and storage. From here, you enter the spacious living/bedroom, whose thoughtful layout offers versatile furnishing options. Large windows provide pleasant natural light and create a welcoming atmosphere. The integrated kitchen allows for individual design preferences and is optimally positioned within the floor plan for convenient meal preparation. Thanks to its size and layout, the dining area can be harmoniously integrated into the living space. The interior bathroom is in excellent condition and features a shower, sink, and toilet, boasting a timeless, neutral design. The living areas feature easy-care and durable flooring. The fixtures and fittings are of a standard quality, offering numerous possibilities for personalization. The apartment is heated by individual floor heating, providing flexibility in your utility costs. Another advantage is the apartment's condition: regular maintenance and the last modernization in 2022 ensure that you can move in without major renovations. The windows and building systems are well-maintained, contributing to the property's value. The apartment is located on the ground floor of a multi-family building primarily occupied by owners and long-term tenants. The neighborhood boasts a well-established infrastructure. Shops, doctors, cafes, and public transport connections are all within easy walking distance. Excellent access to both public transport and the regional road network completes the offering, making this apartment a convenient base for work, studies, or leisure. A cellar storage room and shared storage space are available to residents. With this apartment, you acquire a well-maintained and functional property offering a variety of uses. Have we piqued your interest? We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. See for yourself the advantages of this attractive offer. Currently rented €400.00, additional costs €100.00.

**Property ID: 25014098 - 56072 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.

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: 25014098 - 56072 Koblenz**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25014098 - 56072 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)