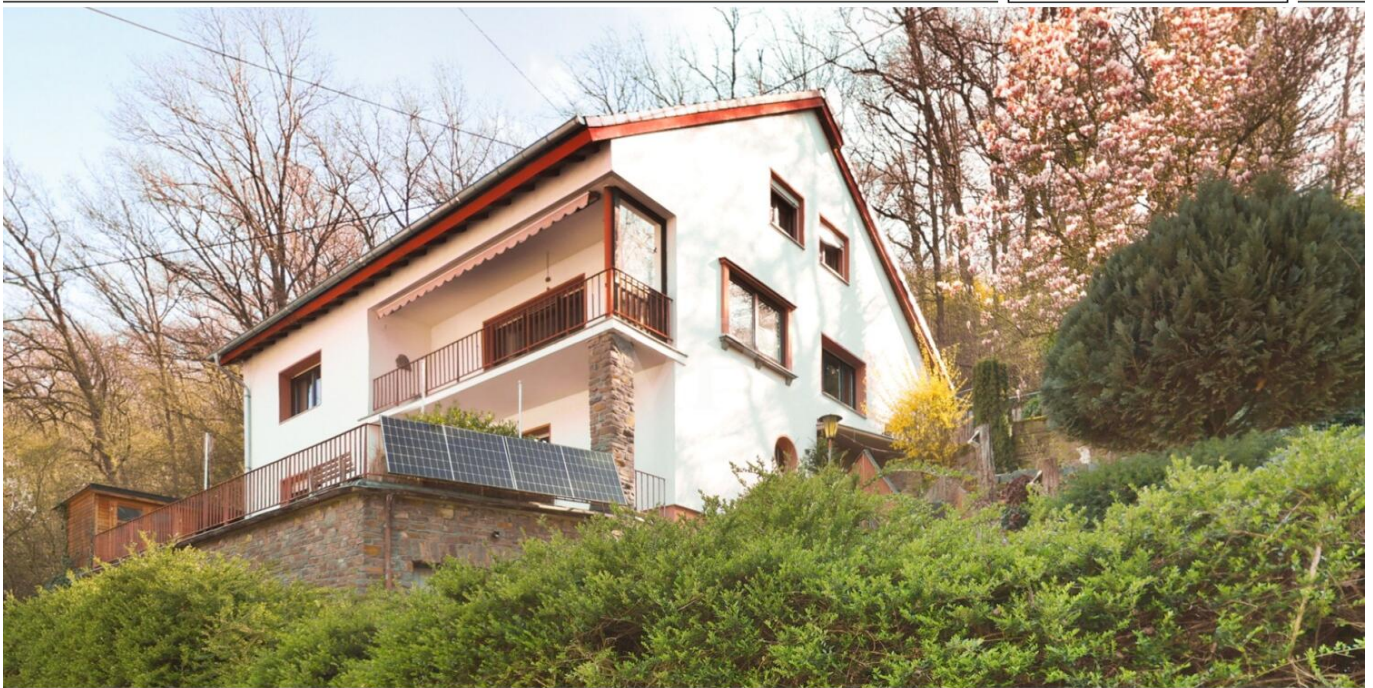


Koblenz / Koblenz-Güls

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und flexibler Nutzung

Property ID: 26014037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.700 m²

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

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

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

At a glance

Property ID	26014037	Purchase Price	445.000 EUR
Living Space	ca. 247 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1963	Usable Space	ca. 30 m ²
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

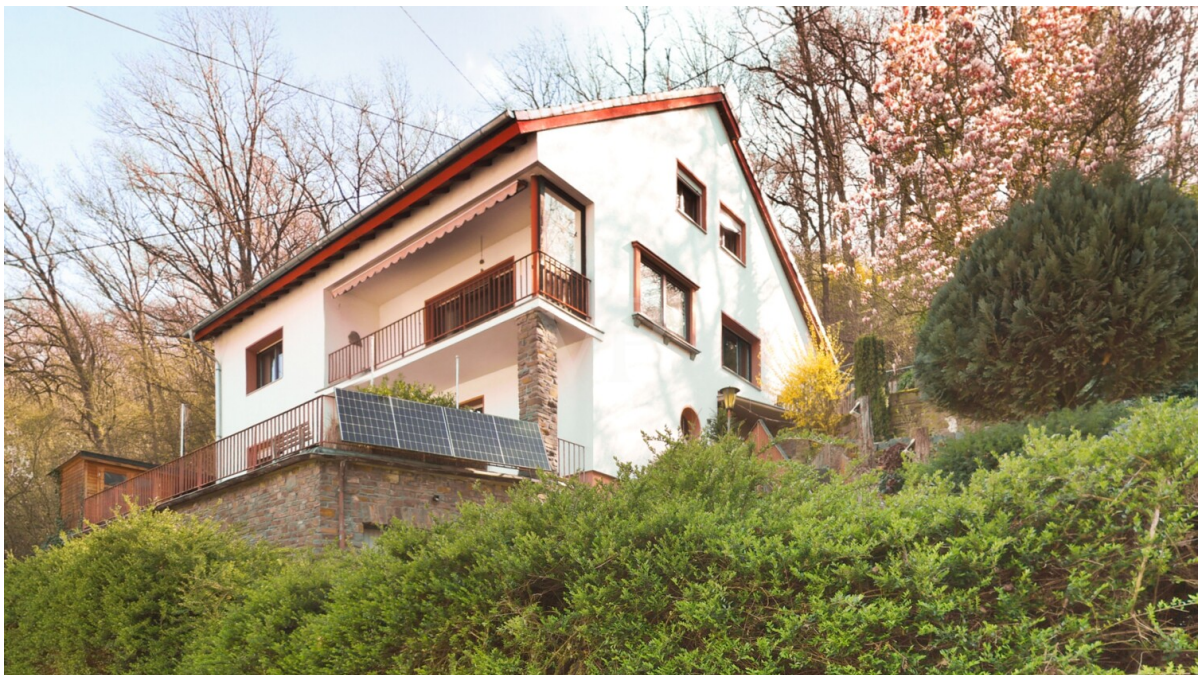
Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	184.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.04.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



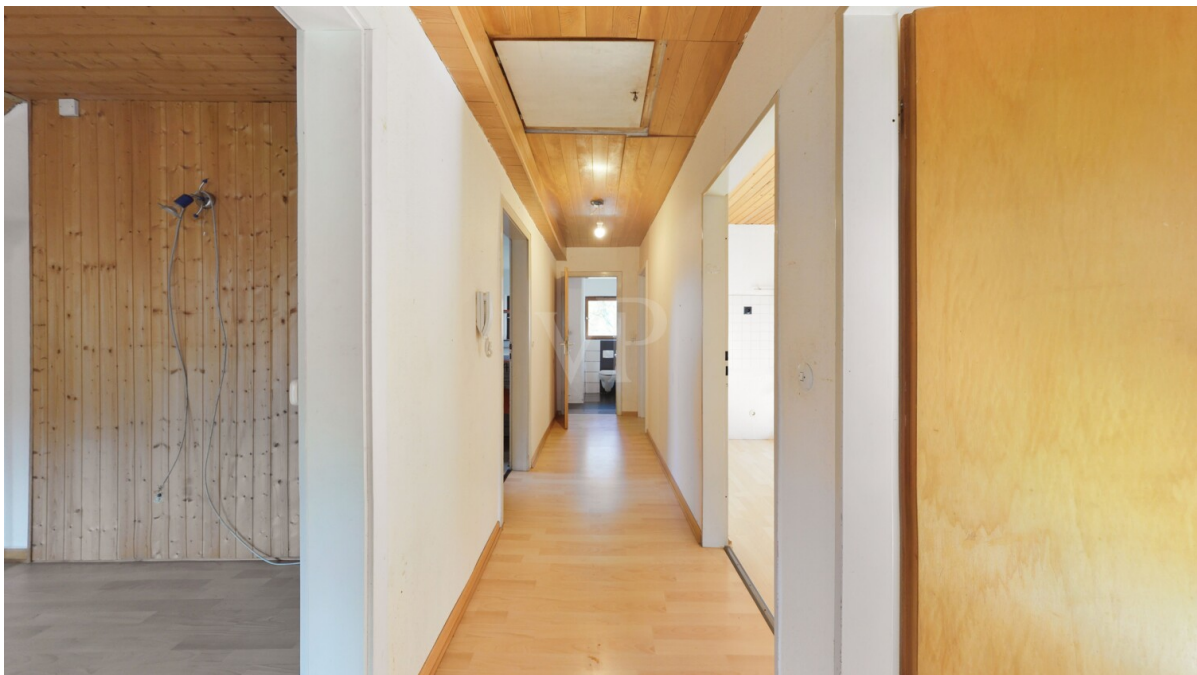
Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
 - 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

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

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!

www.vp-finance.de

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

The property



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

FOCUS
TOP
WALDORF'S
AGENTS
2024
COMMERCIAL
REALESTATE
MKT. #103

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
auf 5 Stufen
Teil 2023
des Top 100
Immobilienmaklers in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
ANALYSE
KOBLENZ
Top Makler Koblenz
★★★★★
Reichweiten für
von Poll Immobilien

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Floor plans





Handwritten note: *Handwritten note*



Handwritten note: *Handwritten note*

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: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ca. 247 m² Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer, und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die 1963 fertiggestellte Immobilie liegt auf einem ca. 1.700 m² 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.

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Details of amenities

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

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

All about the location

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.

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

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.

Property ID: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

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