

Koblenz / Niederberg

# Vollvermietetes 4 Familienhaus mit Garten und Stellplätzen

Property ID: 26014044



**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 449 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13.5 • LAND AREA: 550 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg**

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

Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

## At a glance

Property ID	26014044	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 449 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13.5	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	6	Condition of property	Renovated
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1966	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

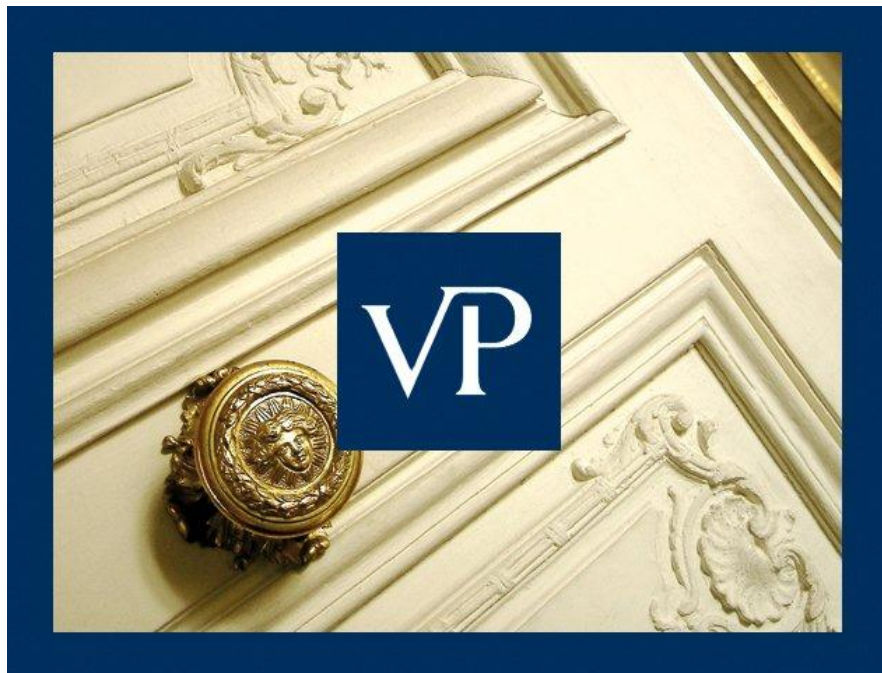
Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	190.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.07.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property

A group of approximately 12 team members, including men and women in professional attire, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows that offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024  
WILLKOMMEN  
BEI UNSEREM  
NEXT LEVEL

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienagenturen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE 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](http://www.vp-finance.de)

**Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg**

## **A first impression**

**Dieses Vollvermietete 4 Parteienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Niederberg.**

**Das Haus wurde in den Letzten Jahren aufwändig saniert und modernisiert.  
Eine solide Mieterstruktur bringt eine jährliche Kaltmiete von 47.280 Euro.  
Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Sanierungen der letzten Jahre.**

**Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:**

**EG - 125 m<sup>2</sup> - 1250 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz**

**1. OG - 125 m<sup>2</sup> - 1150 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz**

**DG - 114 m<sup>2</sup> - 890 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz**

**UG - 85 m<sup>2</sup> - 650 Euro Kaltmiete**

**Eine Garage und ein weiterer Stellplatz sind derzeit nicht vermietet.  
Der Energieausweis ist von 2024 vor zahlreichen Neuerungen erstellt wurden.**

**Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg**

## **Details of amenities**

**Sanierungen und Modernisierungen:**

**DG:**

**Fenster zweifach verglast 2016 und 2022 mit neuen Gurtwicklern für die Rollläden**

**Wohnungseingangstür 2022**

**Durchlauferhitzer 2025**

**Sanierung Bad 2026**

**1.OG:**

**2022 Komplettsanierung:**

**Elektrik**

**Fußbodenheizung**

**Bad**

**Fenster zweifach + elektrische Rollläden**

**Balkon Abdichtung, Belag, Geländer**

**Türen**

**Böden**

**Einbauküche**

**EG:**

**2025 Komplettsanierung**

**+ Einbauküche**

**+ 2022 Balkon Betonsanierung, Abdichtung, Belag, Geländer**

**UG:**

**2025 Komplettsanierung**

**- Hauseingangstür neu 2025**

**- Fassadenanstrich 2022**

**- Treppenhausfenster 2022**

**- Garagendach 2022 komplett neu abgedichtet**

**- Große Dachkontrolle mit Abdichtungsarbeiten**

**- Zentralheizung 2026 neu inkl. neuer Steigleitungen**

**- Alle Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen von 2022-2026 getauscht**

**- Hausanschlüsse Gas und Wasser auch in 2026 erneuert**

**Property ID: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg**

## **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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg**

## **Other information**

**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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg**

## 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)**