

Koblenz

Charmantes, modernisiertes Einfamilienhaus, 5 Min. zur Festung Ehrenbreitstein – sofort bezugsfertig

Property ID: 26014050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 172 m²

Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

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

Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

At a glance

Property ID	26014050
Living Space	ca. 130 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	450.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

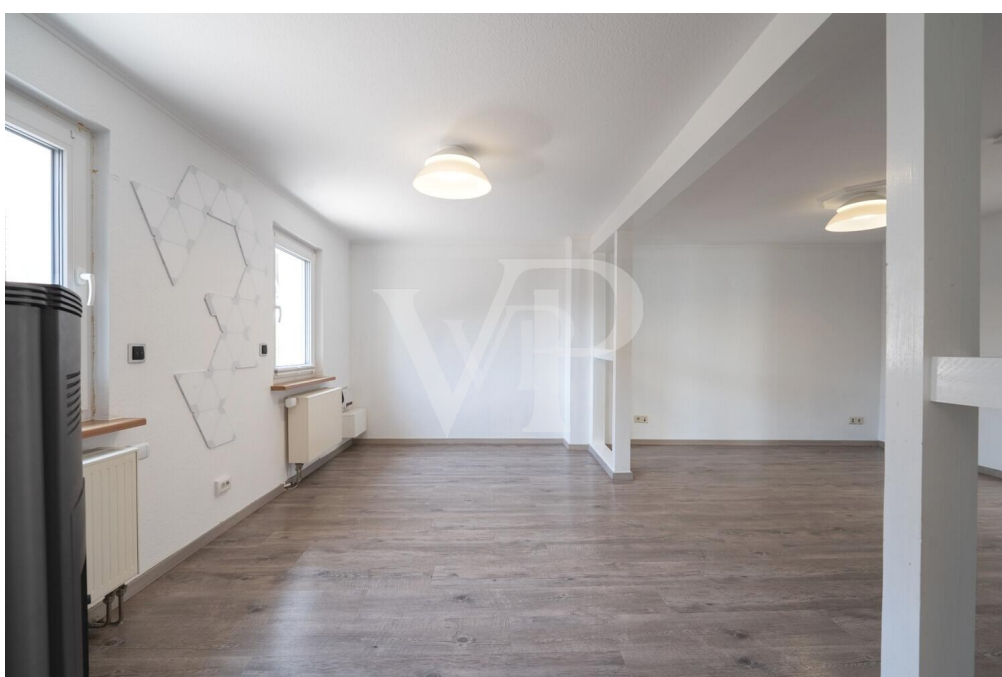
Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.07.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

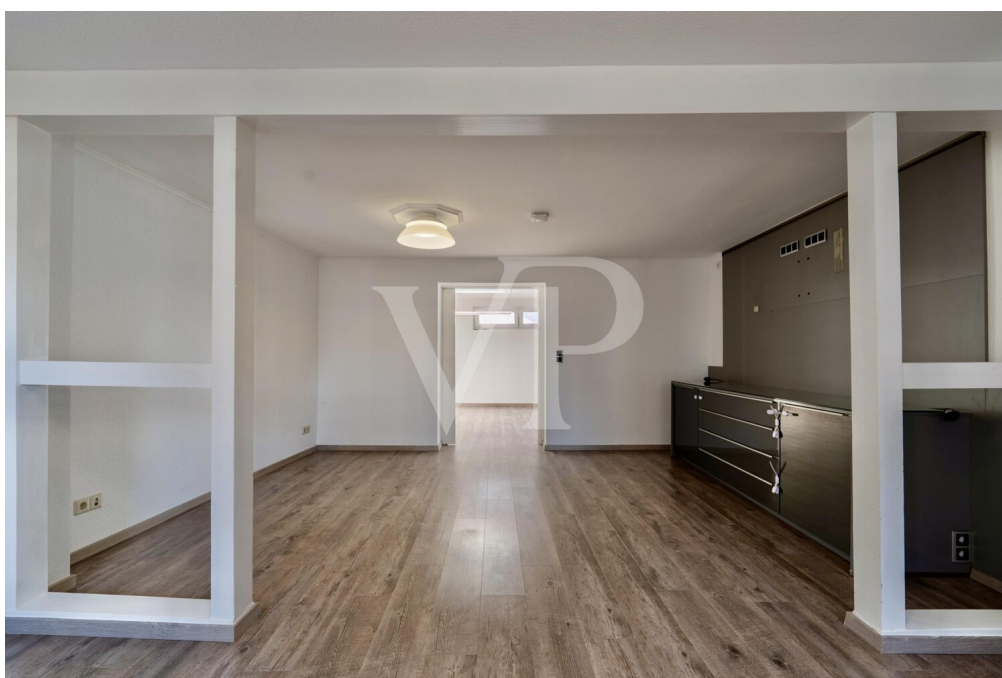
Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



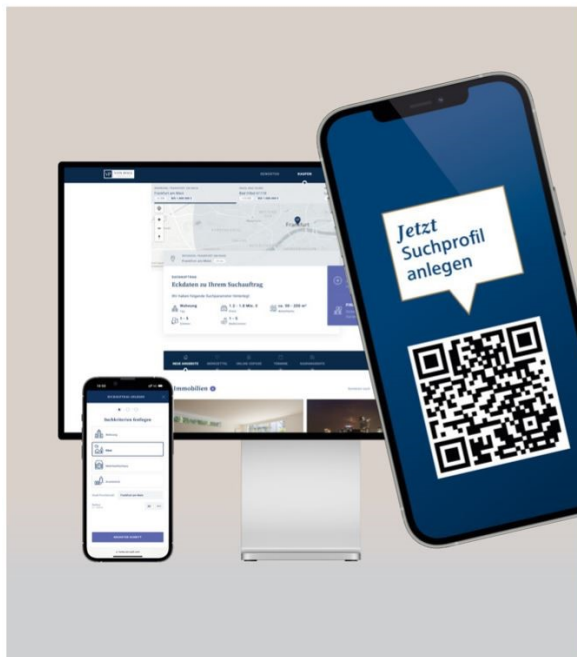
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP 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
NATIONALER
KREDITRAT
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
TOP 100
Im Jahr 2022
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
★
ANALYSE KOMPASS
FINANZ
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobilienmakler
von Poll Immobilien
KOBLENZ

Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In gepflegter Wohnlage von Koblenz-Niederberg, nur etwa fünf Gehminuten von der beliebten Festung Ehrenbreitstein entfernt, erwartet Sie dieses liebevoll und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem pflegeleichten ca. 172 m² großen Grundstück bietet die Immobilie den idealen Wohnkomfort für 1- 2 Personen oder eine kleine Familie mit einem Kind. Hier wurde seit 2015 fortlaufend modernisiert und saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsaufwand sofort bezugsfertig.

Freuen Sie sich auf eine moderne Einbauküche, zwei modern sanierte Badezimmer, einen gemütlichen Pelletofen im Wohnzimmer sowie zahlreiche technische Ausstattungsmerkmale wie ein Balkonkraftwerk, Klimaanlage und dreifach verglaste Fenster. Eine großzügige, überdachte Terrasse, ein Wintergarten und zwei Balkone mit schönem Ausblick laden zum Entspannen ein. Ein Stellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Property ID: 26014050 - 56077 Koblenz

Details of amenities

- Pellethofen
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Teilunterkellerung mit Bruchsteinkeller
- Großzügige, überdachte Terrasse
- Balkon mit schönem Ausblick und installiertem Balkonkraftwerk (0,8 kwp)
- Elektrische Rollläden
- Fliegengitter im Erd- und Obergeschoss
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
- Möbel im Wohnzimmer und Schlafzimmer verbleiben im Haus und sind inklusive
- Stellplatz direkt am Haus, weiterer Stellplatz neben dem Haus kann separat angemietet werden

- Deckenhöhe ca. 2,20 m

Modernisierungen im Überblick

- Gas-Brennwerttherme installiert (2000)
- Errichtung Außenkamin (2005)
- Dach vollständig neu eingedeckt (2015)
- Fassade gedämmt und neu gestrichen (2015)
- Elektrik erneuert (ca. 2011)
- Wasserleitungen und Heizungsleitungen erneuert
- Dreifach verglaste Fenster im gesamten Haus erneuert (2019), Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
- Moderne Einbauküche (Baujahr 2019, im Kaufpreis enthalten)
- Smarte Beleuchtung größtenteils installiert bzw. erneuert

Property ID: 26014050 - 56077 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. Die B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Property ID: 26014050 - 56077 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26014050 - 56077 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com