

Koblenz

## Casa adosada en medio de los suburbios

Número de propiedad: 25014116



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## De un vistazo

Número de propiedad	25014116	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1932		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

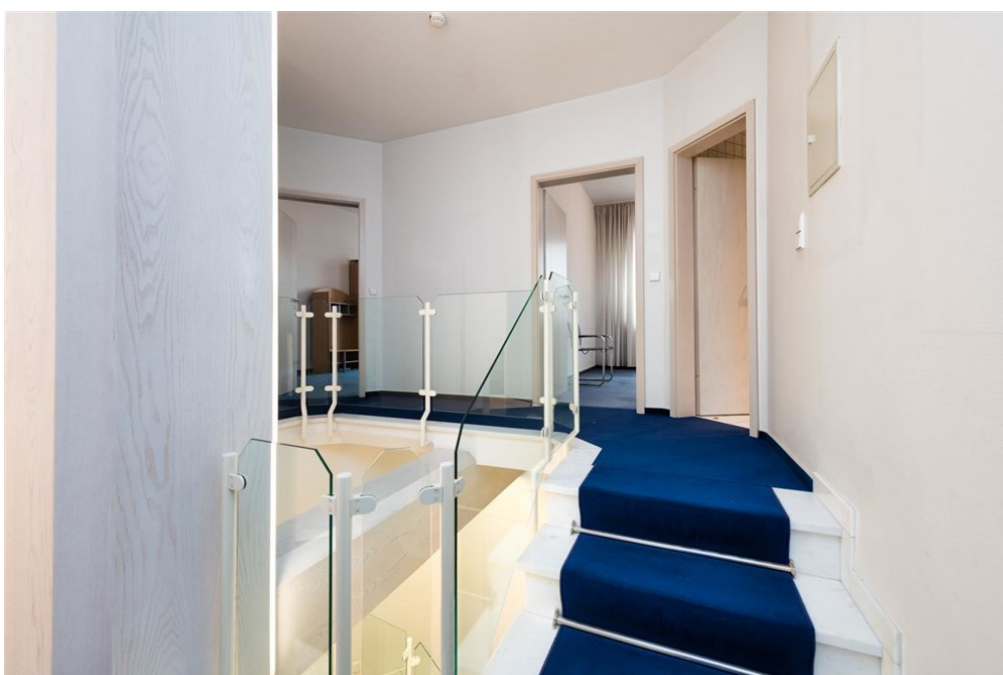
Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad



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

**FOCUS**  
**TOP**  
WALDORF & PARTNER  
2024  
BEST IMMOBILIEN  
MKT. #103

**VP**  
Bank Immobilienratings  
2023  
★★★★★  
1. Platz in Koblenz

Teil 2023  
10. Platz für  
Immobilien in Koblenz  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
KOBLENZ  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Wahlberechtigt für  
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHIEUNIGUNG**
  - 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 DARLEHENSGEBERN**
  - 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)

Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propiedad

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!

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Una primera impresión

Originalmente construida en la década de 1930 como un edificio de cuatro viviendas, esta propiedad se encuentra en una atractiva zona residencial. Tras una extensa reforma en 1989, se construyó un apartamento dúplex de aproximadamente 185-200 m<sup>2</sup> en la planta baja y el primer piso, que fue ocupado por el propietario. Los dos apartamentos superiores, en la segunda planta y el ático, están actualmente alquilados: el apartamento de la segunda planta tiene aproximadamente 85 m<sup>2</sup> y una renta mensual de aproximadamente 780 € (sin incluir los gastos de comunidad), y el apartamento del ático tiene aproximadamente 80 m<sup>2</sup> y una renta mensual de aproximadamente 640 € (sin incluir los gastos de comunidad). La calefacción se reemplazó hace aproximadamente nueve años. Dos garajes y la proximidad al centro de la ciudad, el paseo del Rin, la estación central de tren y todos los comercios esenciales completan el atractivo de la propiedad. (El certificado de eficiencia energética no estaba disponible en el momento de la publicación).

**Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz**

## **Todo sobre la ubicación**

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.**

**Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25014116 - 56068 Koblenz**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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