

**Koblenz / Ehrenbreitstein**

# Moderno condominio con vistas al Rin, la fortaleza y el castillo.

**Número de propiedad: 25014114**



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

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

Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25014114
Superficie habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.100.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	52.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	05.01.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



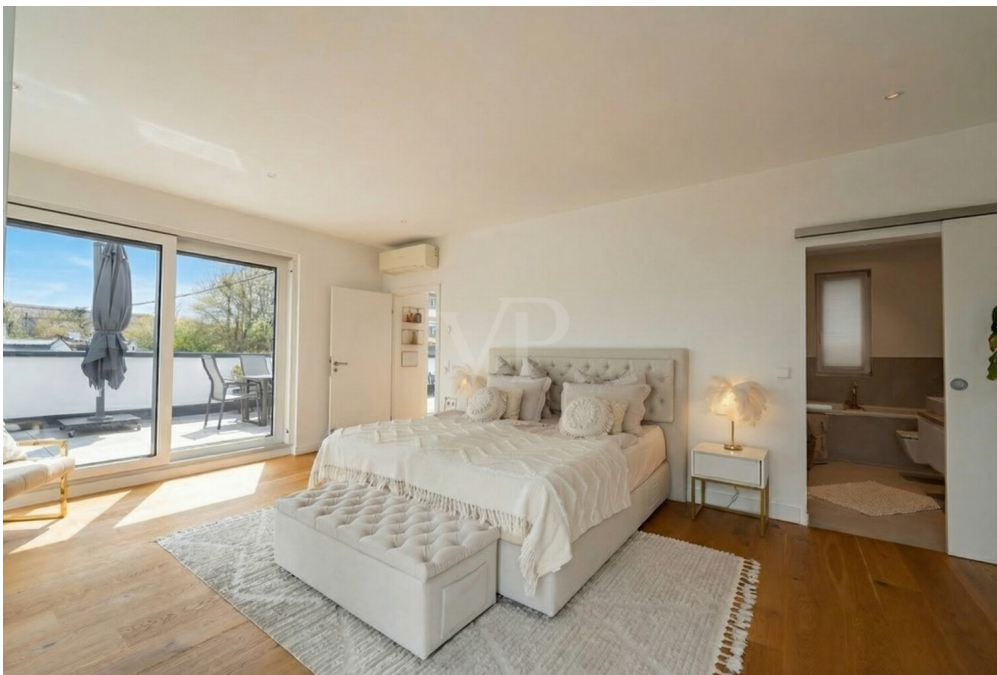
Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## 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  
NATIONALES  
AKTIVITÄTSRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## 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!

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 **IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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)

**Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Una primera impresión

Disfrute de impresionantes puestas de sol desde una ubicación privilegiada. Aquí encontrará un moderno apartamento con el encanto de una casa unifamiliar. Distribuido en dos plantas, ofrece cuatro amplias habitaciones, dos baños y una impresionante terraza en la azotea con vistas a la fortaleza de Ehrenbreitstein. Características destacadas: - Vistas panorámicas del Rin a la ciudad, el castillo de Coblenza y la fortaleza de Ehrenbreitstein - Aproximadamente 100 m<sup>2</sup> de terraza y balcón - Renovación/rediseño completo de alta calidad en 2018/2019 - Calefacción por suelo radiante y aire acondicionado (también con función de calefacción) - Cocina equipada en el salón-comedor de planta abierta (con electrodomésticos de marca y vinoteca). Amplio espacio de almacenamiento en el sótano, así como un garaje y una plaza de aparcamiento exterior, completan esta excepcional oportunidad.

**Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **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. Die B 42 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.**

**Número de propiedad: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 80.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **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)**