

Koblenz

## moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage/Metternich

*Número de propiedad: 25014096*



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

**PRECIO DE COMPRA: 145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69,57 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz**

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

Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz

## De un vistazo

Número de propiedad	25014096
Superficie habitable	ca. 69,57 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	145.000 EUR
Piso	Semisótano
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014096 - 56072 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!

Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

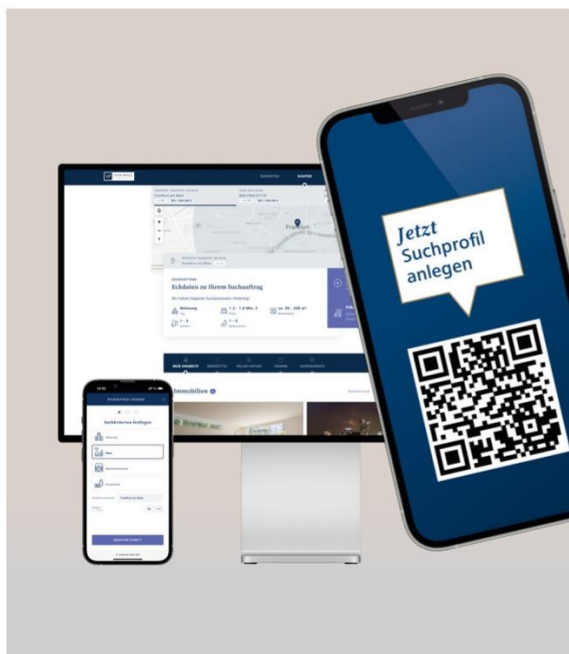
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
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.

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

Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25014096 - 56072 Koblenz**

## Una primera impresión

Willkommen zu dieser gepflegten Souterrainwohnung aus dem Jahr 1975, die sich durch eine zentrale Lage, funktionale Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort auszeichnet. Auf etwa 69,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei großzügig geschnittene Zimmer, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit insgesamt mehreren Parteien, wurde fortlaufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen angenehmen Empfang gewährleistet. Von hier aus erschließt sich der weitere Wohnbereich, der durch die freundliche Atmosphäre und die effiziente Raumplanung überzeugt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden mit Familie oder Freunden ein. Dank der großzügigen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in den Raum, wodurch auch das Untergeschoss hell und freundlich wirkt.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und besticht durch die ruhige Ausrichtung. Hier lässt sich ein erholsamer Rückzugsort schaffen, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Abstell- und Arbeitsfläche. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard, sodass sich neue Bewohner hier sofort wohlfühlen können.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Die zeitgemäßen Fliesen und Armaturen sorgen für einen gepflegten Eindruck.

Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Etagenheizung, welche eine effiziente und individuell steuerbare Wärmebereitstellung ermöglicht. Durch die kontinuierlichen Renovierungen präsentiert sich die Immobilie in einem guten und zeitgemäßen Zustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsstufe.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und eine unkomplizierte Wohnsituation legen. Die Lage überzeugt durch eine günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur. Für Freizeit- oder Erholungsaktivitäten bieten sich in der näheren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine gepflegte und vielseitig nutzbare Wohnung kennen zu lernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort

**von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.**

**Derzeit vermietet 330,00 €, Nebenkosten 85,00 €, Garage 45,00 €**

**Número de propiedad: 25014096 - 56072 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.**

### **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: 25014096 - 56072 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: 25014096 - 56072 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)**