

Koblenz

## Pequeño, bonito y pequeño apartamento de una habitación en Metternich.

*Número de propiedad: 25014100*



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

**PRECIO DE COMPRA: 110.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 39,28 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

**Número de propiedad: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz

## De un vistazo

Número de propiedad	25014100	Precio de compra	110.000 EUR
Superficie habitable	ca. 39,28 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1975	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

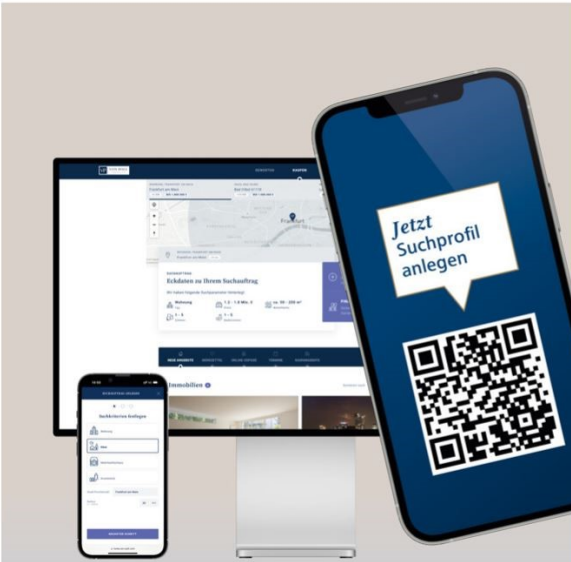
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
AGENTSCHAFT  
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

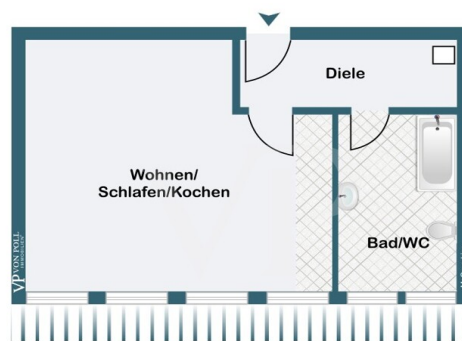
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz**

## Una primera impresión

Este ático se encuentra en un edificio plurifamiliar bien cuidado, construido en 1975, y presume de una distribución impecable y un estado de conservación excelente. Con aproximadamente 39,28 m<sup>2</sup> de superficie habitable, es la solución ideal para personas solteras o que viajan diariamente al trabajo y buscan una ubicación tranquila y céntrica. Una escalera bien cuidada conduce al ático. El apartamento consta de una amplia sala de estar y dormitorio, que, gracias a su distribución, permite una distribución flexible del mobiliario. La distribución está claramente estructurada: la sala de estar ofrece amplio espacio para una cómoda zona de estar, una zona de dormitorio y un comedor. Los amplios ventanales proporcionan una agradable luz natural y ofrecen vistas panorámicas del entorno. La integración de los techos inclinados confiere a la estancia un ambiente especial y acogedor. La cocina americana está junto a la sala de estar, lo que garantiza la comodidad para las tareas diarias. El pasillo y la entrada ofrecen la posibilidad de instalar un armario o espacio de almacenamiento adicional. El baño, modernizado por última vez en 2022, presenta un diseño contemporáneo. Incluye ducha, lavabo e inodoro. Los azulejos neutros y los sanitarios de colores claros realzan el aspecto impecable de todo el apartamento. La calefacción se realiza mediante un sistema de suelo radiante individual, que permite regular la temperatura individualmente. Todos los accesorios cumplen con los requisitos estándar y ofrecen una base sólida para una vida cómoda. La propiedad se encuentra en buen estado y no requiere reformas inmediatas. Un sótano independiente ofrece espacio de almacenamiento adicional. Los residentes del edificio valoran un aspecto ordenado y limpio. La ubicación combina una excelente infraestructura con un barrio agradable. Tiendas de artículos de primera necesidad, médicos y transporte público están a poca distancia. Las zonas verdes y las opciones de ocio de los alrededores ofrecen un agradable respiro de la vida urbana. En resumen, este ático es una opción atractiva para quienes valoran un espacio reducido, una propiedad bien cuidada y una ubicación conveniente. Gracias a sus modernas reformas y a su distribución flexible, este apartamento es ideal tanto para vivir en propiedad como para una segunda residencia. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Esperamos su contacto. Actualmente alquilado: 360,00 €, gastos 100,00 €, 1 garaje incluido, total 560,00 €

**Número de propiedad: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25014100 - 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)**