

Koblenz / Koblenz-Güls

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und flexibler Nutzung

*Número de propiedad: 26014037*



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

**PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.700 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

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

Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## De un vistazo

Número de propiedad	26014037
Superficie habitable	ca. 247 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	7
Baños	3
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

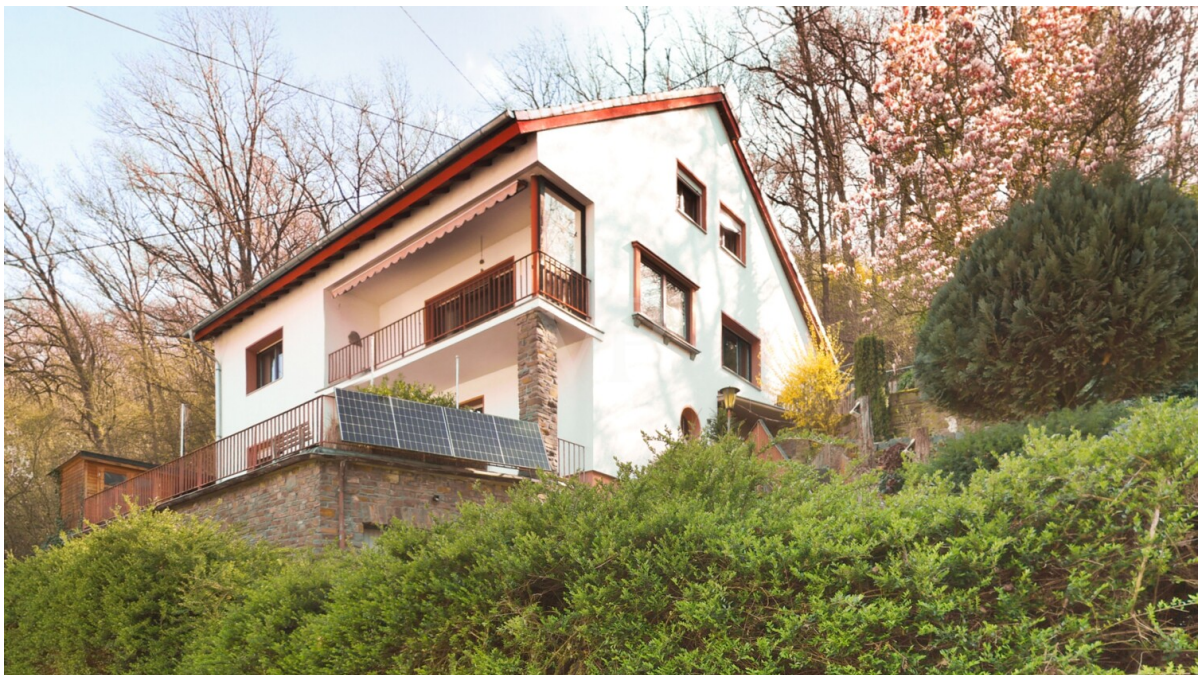
Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.04.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



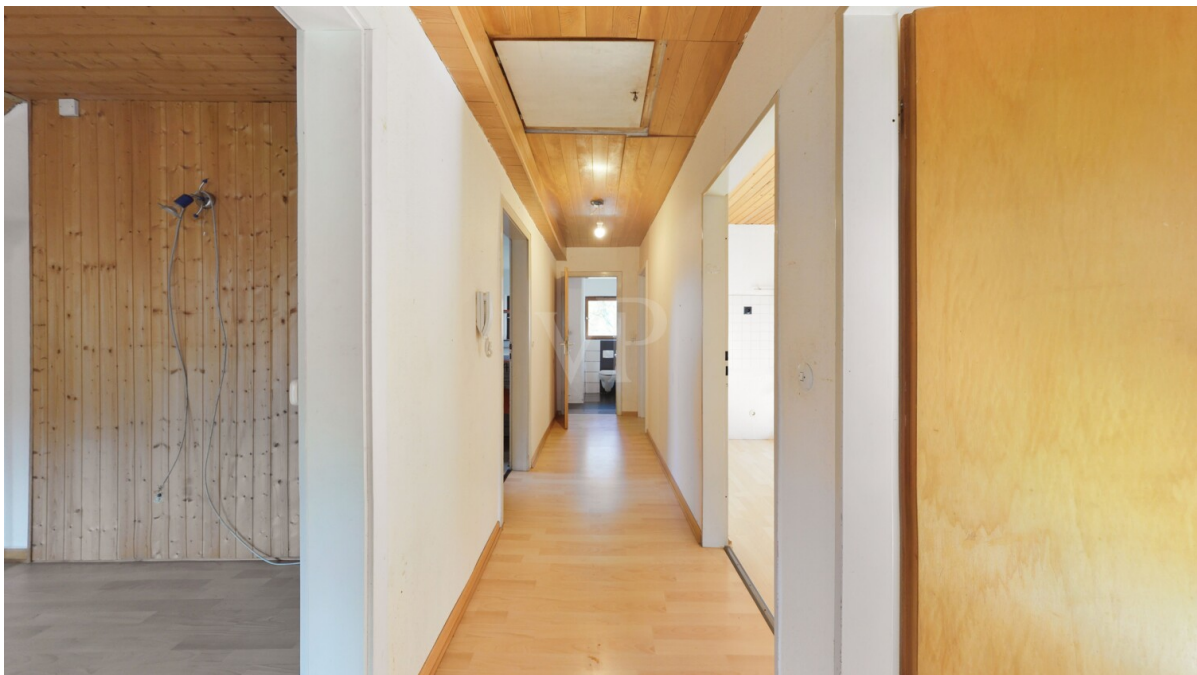
Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
  - 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: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

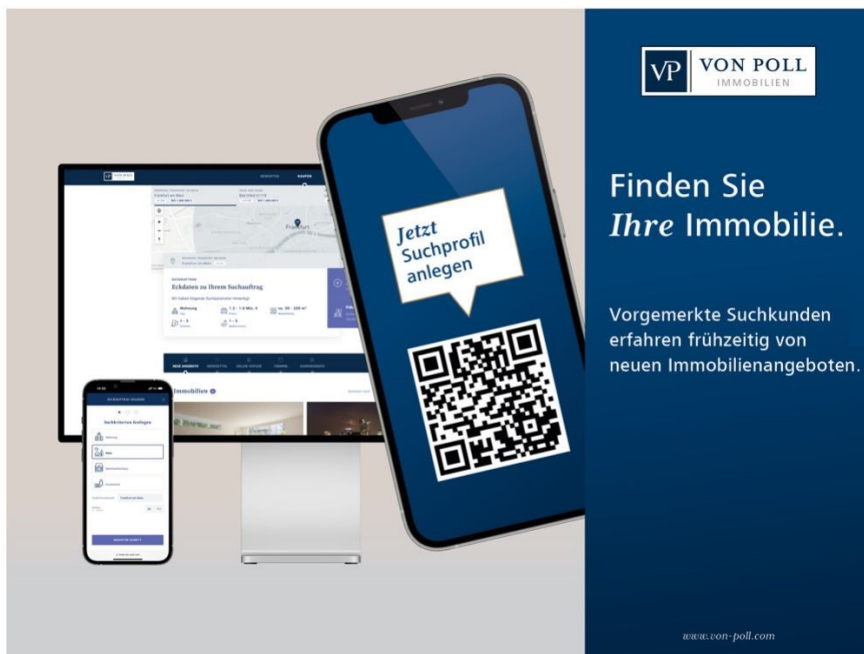
0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## 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'S  
AGENTSCHIFF  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
BANK IMMOBILIENSTUDIUM  
2023  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN

Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

## Planos de planta





Planen, die nicht maßstabes



Planen, die nicht maßstabes

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: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ca. 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer, und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die 1963 fertiggestellte Immobilie liegt auf einem ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen, überwiegend bewaldeten Grundstück (Hanglage) und befindet sich in einem guten, kontinuierlich modernisierten Zustand.

Sieben Schlafzimmer bieten großzügigen Raum für Familie und Gäste sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer sorgen für hohen Komfort, auch in größeren Haushalten. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familienleben ebenso wie für das Arbeiten im Homeoffice.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und technisch modernisiert: Eine umfassende Dämmung erfolgte 2003, die Zentralheizung wurde 2011 erneuert und 2015 wurde das Dach inklusive moderner Aufsparrendämmung saniert. Zusätzlich sind zwei Balkonsolarpaneele installiert, die zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage und bietet eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen. Laufende Pflege und Investitionen sichern den Werterhalt. Zudem besteht mit überschaubarem Aufwand die Möglichkeit, das Haus in ein Mehrfamilienhaus umzuwandeln.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

**Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **Detalles de los servicios**

- 3 separate Wohnungen
- Dämmung des Hauses von 2003
- Heizung Erneuerung 2011
- Dachsanierung mit Aufsparrendämmung 2015
- Balkonsolar 2 Paneele
- große Doppelgarage

**Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich im Koblenzer Stadtteil Güls, einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage. Die Koblenzer Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie wichtige überregionale Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Durch die günstige Lage in der Nähe von Bundesstraßen und Autobahnen sind auch umliegende Regionen bequem zu erreichen. Die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt etwa 1 Stunde, zum Flughafen Köln/Bonn rund 1 Stunde und 15 Minuten und zum Flughafen Frankfurt am Main ca. 1 Stunde und 30 Minuten.**

**Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, die Koblenzer Innenstadt sowie den Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.**

**Número de propiedad: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## 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: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls**

## **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)**