

Koblenz / Niederberg

Vollvermietetes 4 Familienhaus mit Garten und Stellplätzen

Número de propiedad: 26014044



**PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 449 m² • HABITACIONES: 13.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²**

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

De un vistazo

Número de propiedad	26014044	Precio de compra	1.100.000 EUR
Superficie habitable	ca. 449 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	13.5	Modernización / Rehabilitación	2026
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1966	Espacio utilizable	ca. 100 m ²
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

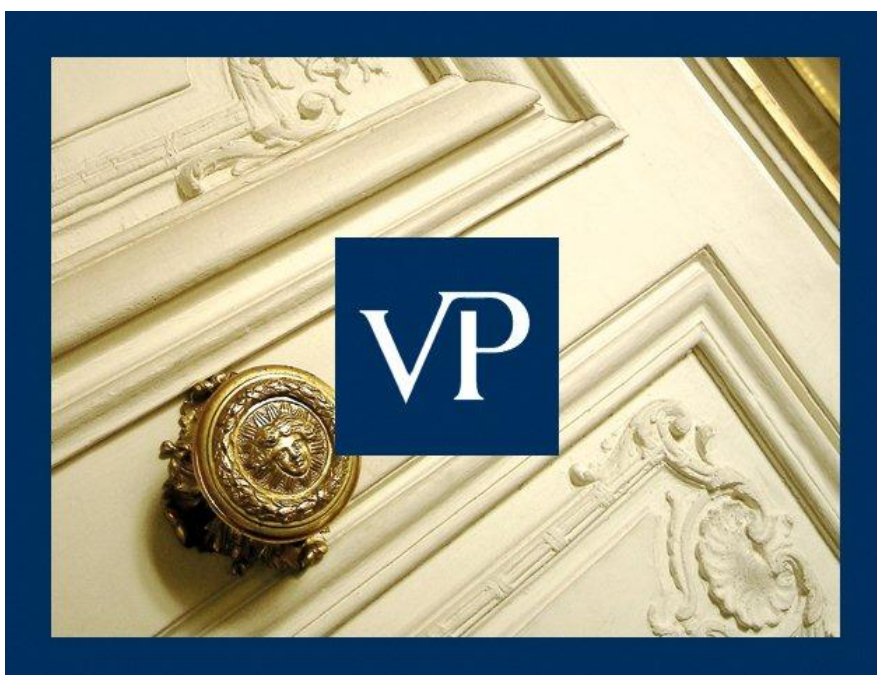
Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	190.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.07.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

La propiedad

A group of approximately 12 team members, including men and women in professional attire, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows that offer a view of a city. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image area.

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

FOCUS
TOP
NATIONALE
ANWERTUNG
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

La propiedad



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE 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 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

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Una primera impresión

Dieses Vollvermietete 4 Parteienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Niederberg.

**Das Haus wurde in den Letzten Jahren aufwändig saniert und modernisiert.
Eine solide Mieterstruktur bringt eine jährliche Kaltmiete von 47.280 Euro.
Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Sanierungen der letzten Jahre.**

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

EG - 125 m² - 1250 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz

1. OG - 125 m² - 1150 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz

DG - 114 m - 890 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz

UG - 85 m² - 650 Euro Kaltmiete

**Eine Garage und ein weiterer Stellplatz sind derzeit nicht vermietet.
Der Energieausweis ist von 2024 vor zahlreichen Neuerungen erstellt wurden.**

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Detalles de los servicios

Sanierungen und Modernisierungen:

DG:

Fenster zweifach verglast 2016 und 2022 mit neuen Gurtwicklern für die Rollläden

Wohnungseingangstür 2022

Durchlauferhitzer 2025

Sanierung Bad 2026

1.OG:

2022 Komplettsanierung:

Elektrik

Fußbodenheizung

Bad

Fenster zweifach + elektrische Rollläden

Balkon Abdichtung, Belag, Geländer

Türen

Böden

Einbauküche

EG:

2025 Komplettsanierung

+ Einbauküche

+ 2022 Balkon Betonsanierung, Abdichtung, Belag, Geländer

UG:

2025 Komplettsanierung

- Hauseingangstür neu 2025

- Fassadenanstrich 2022

- Treppenhausfenster 2022

- Garagendach 2022 komplett neu abgedichtet

- Große Dachkontrolle mit Abdichtungsarbeiten

- Zentralheizung 2026 neu inkl. neuer Steigleitungen

- Alle Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen von 2022-2026 getauscht

- Hausanschlüsse Gas und Wasser auch in 2026 erneuert

Número de propiedad: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Otros datos

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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com