

Koblenz

# Maison de ville en plein cœur de la banlieue

CODE DU BIEN: 25014116



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

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 300 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25014116        |
| Surface habitable      | ca. 350 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 10              |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1932            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.150.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

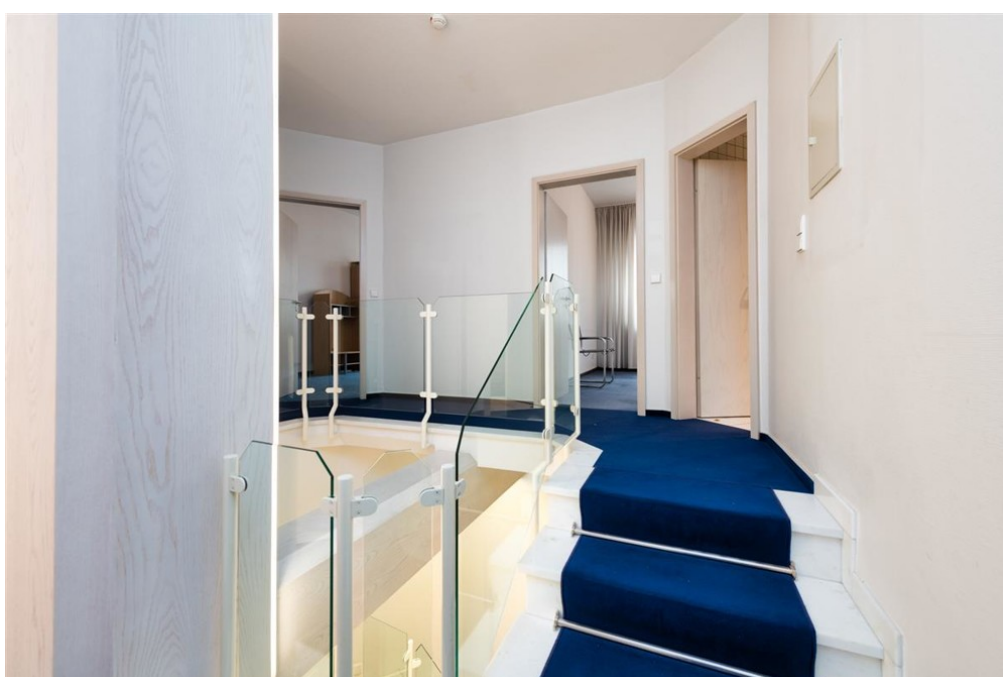
**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propriété



**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**  
NATIONALER  
AKADEMISCHER  
PREIS  
2024

**VP**  
Bester Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
1. Platz in Koblenz

Test 2023  
Der Best-Of-Immobilienmakler in Koblenz  
**VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ**

**Capital**  
ANALYSE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hochachtung für  
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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

CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz

## La propriété

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Une première impression

Construite dans les années 1930 comme un immeuble de quatre logements, cette propriété bénéficie d'une situation privilégiée en banlieue. Après d'importants travaux de rénovation en 1989, un appartement en duplex d'environ 185 à 200 m<sup>2</sup> a été aménagé au rez-de-chaussée et au premier étage, occupé par le propriétaire. Les deux appartements situés aux deuxième et troisième étages sont actuellement loués : celui du deuxième étage, d'une superficie d'environ 85 m<sup>2</sup>, est proposé à un loyer mensuel d'environ 780 € (charges non comprises), tandis que celui des combles, d'une superficie d'environ 80 m<sup>2</sup>, est proposé à un loyer mensuel d'environ 640 € (charges non comprises). Le système de chauffage a été remplacé il y a environ neuf ans. Deux garages et la proximité du centre-ville, des quais du Rhin, de la gare centrale et de tous les commerces essentiels complètent les atouts de ce bien. (Un diagnostic de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication.)

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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