

**Koblenz / Ehrenbreitstein**

# Appartement moderne en copropriété avec vue sur le Rhin, la forteresse et le château

**CODE DU BIEN: 25014114**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

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

**CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25014114</b>
Surface habitable	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>2016</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>1.100.000 EUR</b>
Type	<b>Maisonette</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2019</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	52.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.01.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



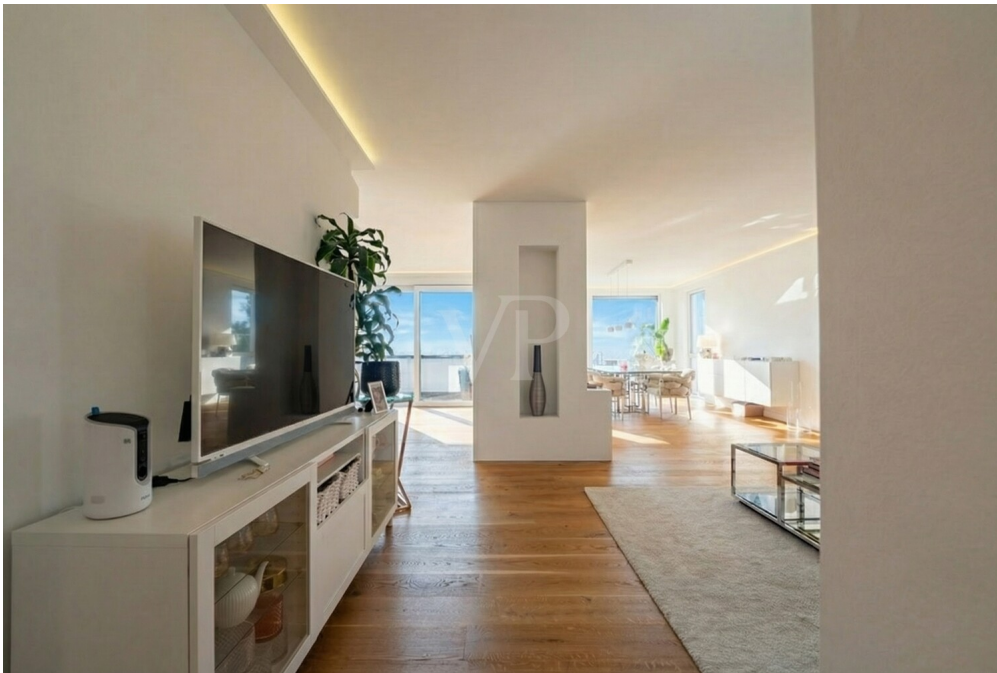
CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



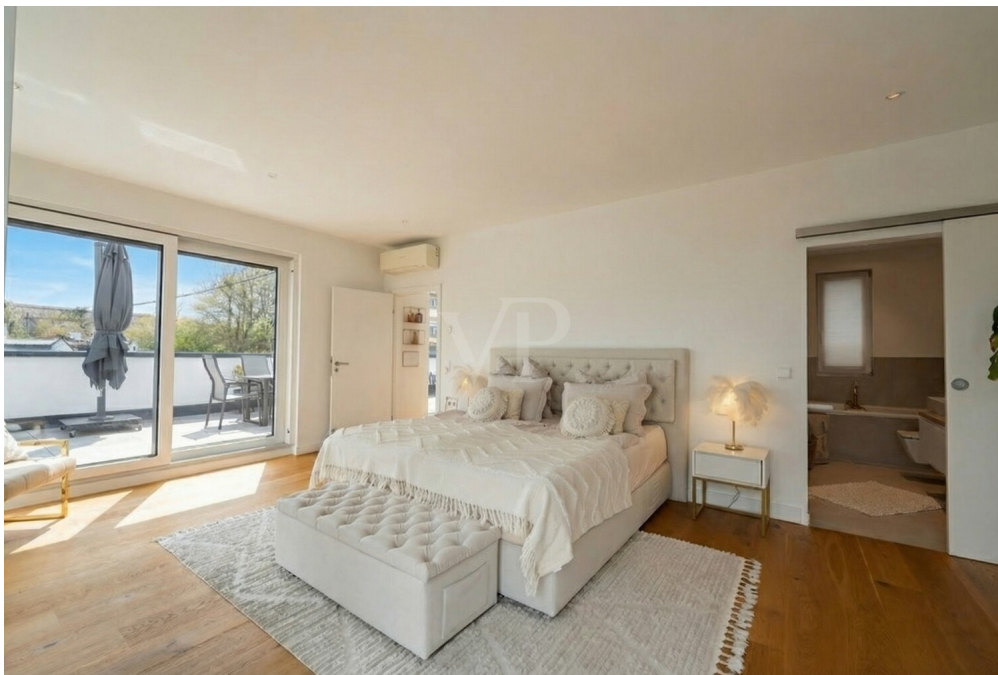
CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

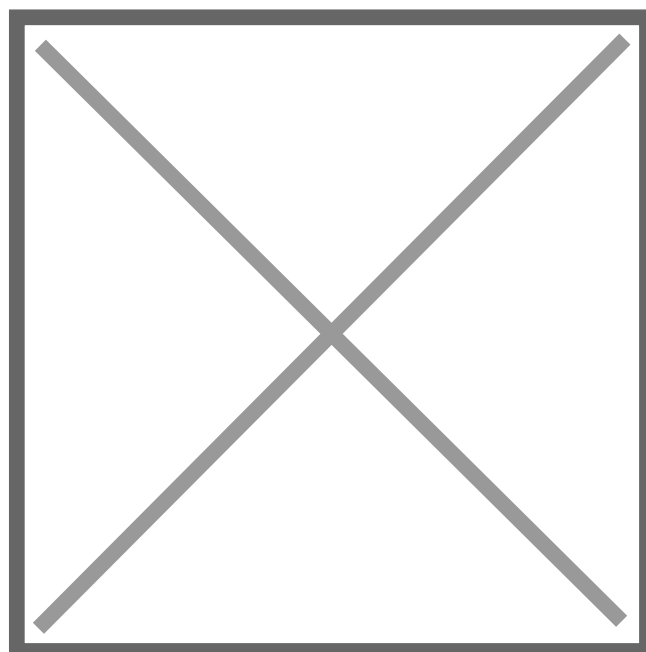
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
AGENTS  
2024  
TOP AGENT  
RENTAL

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Sternen  
Teil 2023  
im Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Forschung für  
von Poll Immobilien



CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 **IHRE PERSONLICHE 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: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **Une première impression**

Admirez des couchers de soleil à couper le souffle depuis un emplacement exceptionnel en hauteur. Découvrez cet appartement moderne au charme d'une maison individuelle. Réparti sur deux étages, il offre quatre pièces spacieuses, deux salles de bains et une superbe terrasse sur le toit avec vue imprenable sur la forteresse d'Ehrenbreitstein. Atouts : - Vue panoramique sur le Rhin, la ville, le château de Coblenz et la forteresse d'Ehrenbreitstein - Environ 100 m<sup>2</sup> de terrasse et balcon - Rénovation complète de haute qualité en 2018/2019 - Chauffage au sol et climatisation réversible - Cuisine équipée ouverte sur le séjour/salle à manger (avec électroménager de marque et cave à vin). Un grand espace de rangement au sous-sol, un garage et une place de parking extérieure complètent ce bien rare.

**CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## **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. Die B 42 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.**

**CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 80.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**CODE DU BIEN: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## 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)**