

Koblenz

# Charmant appartement de 3 pièces avec balcon à Metternich

CODE DU BIEN: 25014097

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

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 Koblenz

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

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 Koblenz

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25014097                |
| Surface habitable      | ca. 83,3 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 3                       |
| Chambres à coucher     | 2                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 1975                    |
| Place de stationnement | 1 x Garage              |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 215.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 Koblenz

## Informations énergétiques

|                                               |                     |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger   | Consommation d'énergie                                | 126.90 kWh/m²a         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 04.11.2035          | Classement énergétique                                | D                      |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 | Année de construction selon le certificat énergétique | 1975                   |

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 Koblenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 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!

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 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  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

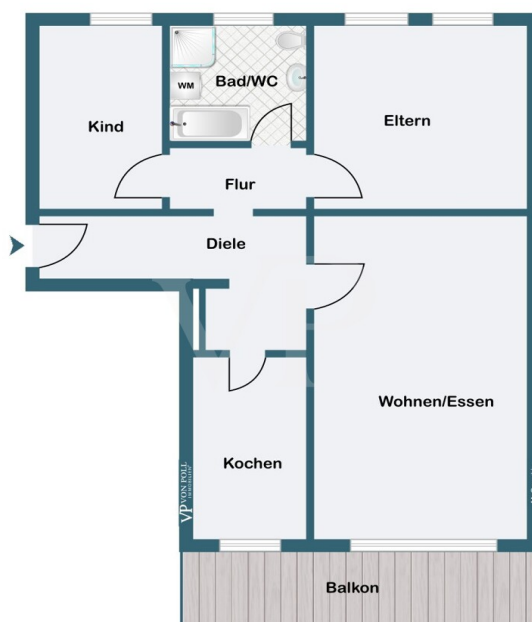
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 Koblenz

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 Koblenz

## Une première impression

**\*\*Charmant appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée, ambiance soignée et agencement bien pensé\*\*** Bienvenue dans ce charmant appartement de plain-pied, construit en 1975. D'une superficie d'environ 83,3 m², il offre un agencement bien pensé et est idéal pour les couples, les petites familles ou les personnes exigeantes qui apprécient le confort et la fonctionnalité. L'appartement est en excellent état et vous permettra de le personnaliser à votre goût. Le cœur de l'appartement est son spacieux séjour/salle à manger. Les grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante et offrent une agréable connexion avec l'extérieur. Vous pourrez y profiter de diverses activités, des soirées tranquilles devant la télévision aux repas conviviaux en famille ou entre amis. L'agencement pratique vous permettra de concrétiser parfaitement vos idées de décoration. Attenante au séjour se trouve la cuisine, offrant un espace généreux pour tous vos besoins culinaires. La kitchenette existante permet une utilisation optimale de l'espace. Les nombreux rangements et le plan de travail répondent à tous vos besoins en cuisine. La chambre, située au calme, offre suffisamment d'espace pour un grand lit et une armoire. Une pièce supplémentaire offre de nombreuses possibilités d'aménagement : chambre d'enfant, chambre d'amis ou même bureau. Le couloir dessert harmonieusement toutes les pièces et offre un espace de rangement pour les vêtements et autres objets pratiques. La salle de bain, fonctionnelle, est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes. Un carrelage intemporel et des couleurs claires créent une ambiance agréable. Bien qu'il n'y ait pas de toilettes séparées pour les invités, l'agencement astucieux assure une circulation aisée dans toutes les pièces. L'appartement bénéficie d'un chauffage central performant, permettant des réglages personnalisés. Tous les systèmes techniques sont en bon état, compte tenu de l'âge du bâtiment. Les équipements et les finitions sont de qualité et offrent un confort optimal au quotidien. L'appartement comprend également une cave privative, offrant un espace de rangement supplémentaire précieux pour entreposer en toute sécurité des objets volumineux ou des affaires saisonnières. Situé dans un quartier résidentiel calme et bien établi, bénéficiant d'une bonne infrastructure, l'appartement permet un accès facile aux commerces, écoles, transports en commun et loisirs. De nombreuses places de parking sont disponibles à proximité immédiate. Ne manquez pas cette opportunité de découvrir ce charmant appartement en rez-de-chaussée. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et laissez-vous séduire par les prestations de qualité de ce bien. Nous attendons votre demande avec intérêt. Actuellement loué : 590 € + 50 € garage + 120 € charges.

CODE DU BIEN: 25014097 - 56072 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.

### 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: 25014097 - 56072 Koblenz

## Plus d'informations

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 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: 25014097 - 56072 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)