

Koblenz

Helle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Metternich

CODE DU BIEN: 25014099www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,44 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25014099 - 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: 25014099 - 56072 Koblenz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014099
Surface habitable	ca. 71,44 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	165.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état

CODE DU BIEN: 25014099 - 56072 Koblenz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	126.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25014099 - 56072 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 25014099 - 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: 25014099 - 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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISTISCHER
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

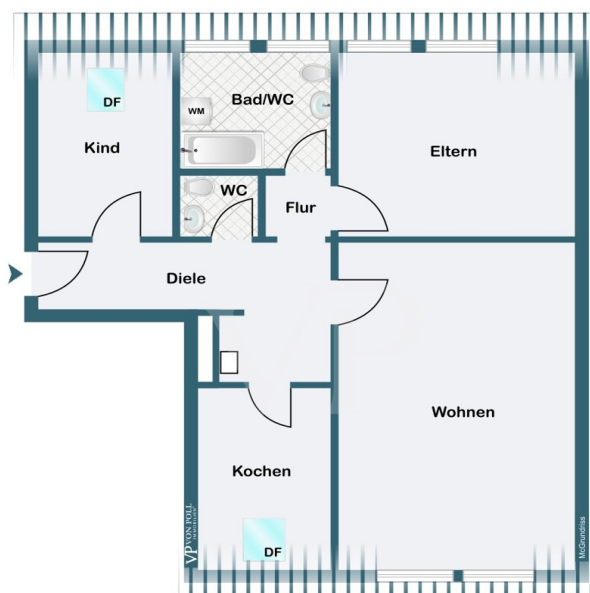
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014099 - 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: 25014099 - 56072 Koblenz

Une première impression

****Freundliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gepflegtem Wohnhaus****

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,44 m² befindet sich in einem im Jahr 1975 fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, sodass Sie in einen gepflegten und gut erhaltenen Zustand einziehen können. Die Wohnung ist ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung erstreckt sich über drei gut geschnittene Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Raum für einen Wohn- und Essbereich. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie außerdem Zugang zum ruhig gelegenen Bereich des Hauses, der Ihnen Privatsphäre und Wohngenuss garantiert.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank, während das dritte Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann und durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit überzeugt. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die Sanitäranlagen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Ihnen ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für Küchenutensilien. Hier können Sie Ihre Kochideen praktisch umsetzen. Sämtliche Räume sind vom zentral gelegenen Flur aus erreichbar.

Die Wohnung wird über eine effiziente Etagenheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima auch in den kühleren Monaten sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem zeitgemäßen Standard und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnideen problemlos zu verwirklichen.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft und ein angenehmes Miteinander aus. Durch die fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 wurde sowohl die Substanz als auch die Technik des Hauses auf einen aktuellen Stand gebracht.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und erleichtern sowohl den Alltag als auch die Freizeitgestaltung. Für Naturliebhaber und Freizeitsportler bieten sich zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung an.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, welcher Ihnen zusätzliche Abstellfläche bietet.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das angenehme Wohnumfeld sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Derzeit vermietet 370,00 €, Nebenkosten 115,00 €, 2 Garagen 90,00 €

CODE DU BIEN: 25014099 - 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: 25014099 - 56072 Koblenz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m²*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: 25014099 - 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

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

www.von-poll.com