

Koblenz

# Petit, sympa, mon appartement d'une pièce à Metternich

CODE DU BIEN: 25014100



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

**PRIX D'ACHAT: 110.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 39,28 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz**

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25014100                 | Prix d'achat                 | 110.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 39,28 m <sup>2</sup> | Type                         | Attique   |
| Pièces                 | 1                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 1                        | Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Salles de bains        | 1                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1975                     | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25014100 - 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/m <sup>2</sup> a |
| 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: 25014100 - 56072 Koblenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014100 - 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: 25014100 - 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  
AKTIVITÄTS  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
In den 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

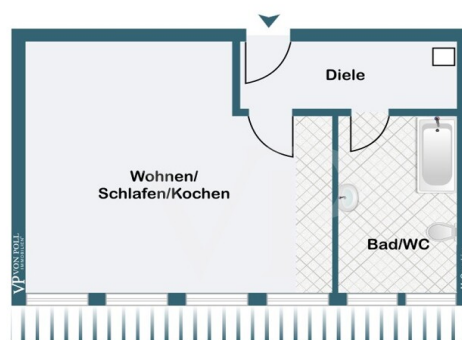
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz**

## Une première impression

Cet appartement au dernier étage se situe dans un immeuble collectif bien entretenu, construit en 1975. Il bénéficie d'une disposition optimisée et d'un excellent état. Offrant environ 39,28 m<sup>2</sup> de surface habitable, il constitue une solution idéale pour les personnes seules ou les actifs recherchant un emplacement calme et central. Un escalier en bon état mène au dernier étage. L'appartement comprend un espace de vie et une chambre spacieux, dont la configuration permet une grande flexibilité d'aménagement. Le plan est clair : l'espace de vie offre suffisamment de place pour un coin salon confortable, un coin nuit et un coin repas. De grandes fenêtres laissent entrer une agréable lumière naturelle et offrent une vue dégagée sur les environs. L'intégration des plafonds mansardés confère à la pièce une atmosphère chaleureuse et accueillante. La kitchenette, attenante à l'espace de vie, facilite le quotidien. Le couloir et l'entrée offrent la possibilité d'installer une armoire ou des rangements supplémentaires. La salle de bain, rénovée en 2022, présente un design contemporain. Elle comprend une douche, un lavabo et des toilettes. Le carrelage neutre et les sanitaires clairs contribuent à l'aspect soigné de l'ensemble de l'appartement. Le chauffage est assuré par un système de chauffage au sol individuel, permettant un réglage personnalisé de la température. Tous les équipements et finitions sont conformes aux normes et offrent un confort de vie optimal. Le bien est en bon état et ne nécessite aucune rénovation immédiate. Une cave séparée offre un espace de rangement supplémentaire. Les résidents de l'immeuble apprécient la propreté et l'ordre. L'emplacement allie une excellente infrastructure à un quartier agréable. Commerces de proximité, médecins et transports en commun sont facilement accessibles. Les espaces verts et les loisirs des environs offrent une pause bienvenue loin de l'agitation urbaine. En résumé, ce penthouse représente une option attrayante pour ceux qui privilégient un logement compact, un bien bien entretenu et un emplacement pratique. Grâce à ses rénovations modernes et à son

agencement flexible, cet appartement est idéal pour une résidence principale ou secondaire. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement. Loyer actuel : 360,00 €, charges : 100,00 €, 1 garage inclus, total : 560,00 €

**CODE DU BIEN: 25014100 - 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: 25014100 - 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 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: 25014100 - 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)