

Koblenz

Charmantes, modernisiertes Einfamilienhaus, 5 Min. zur Festung Ehrenbreitstein – sofort bezugsfertig

CODE DU BIEN: 26014050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 172 m²

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

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

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26014050
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 28 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

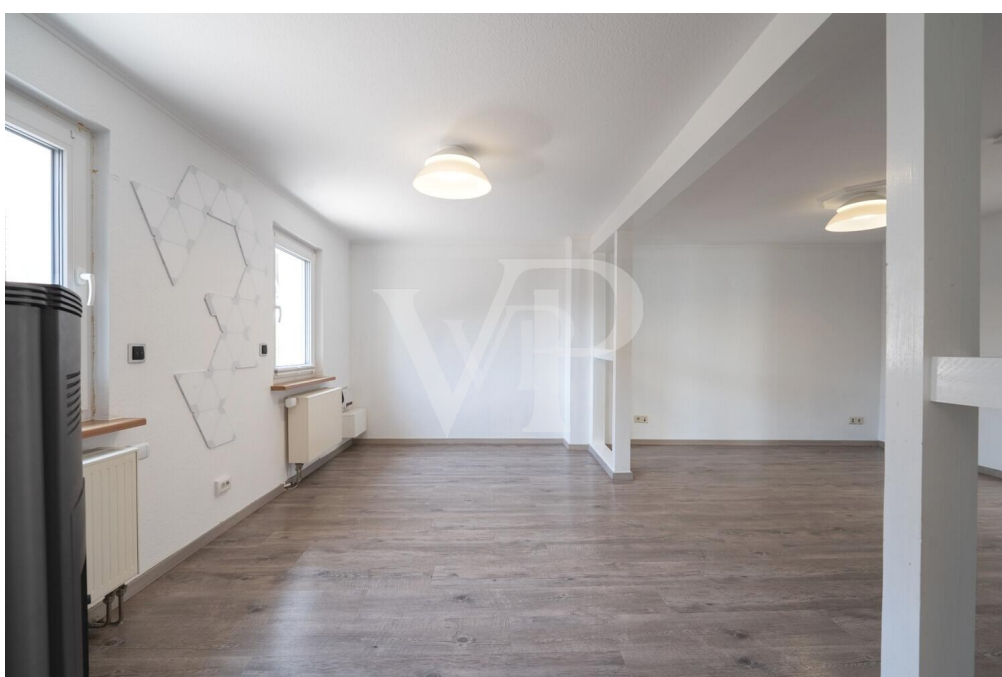
CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	156.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

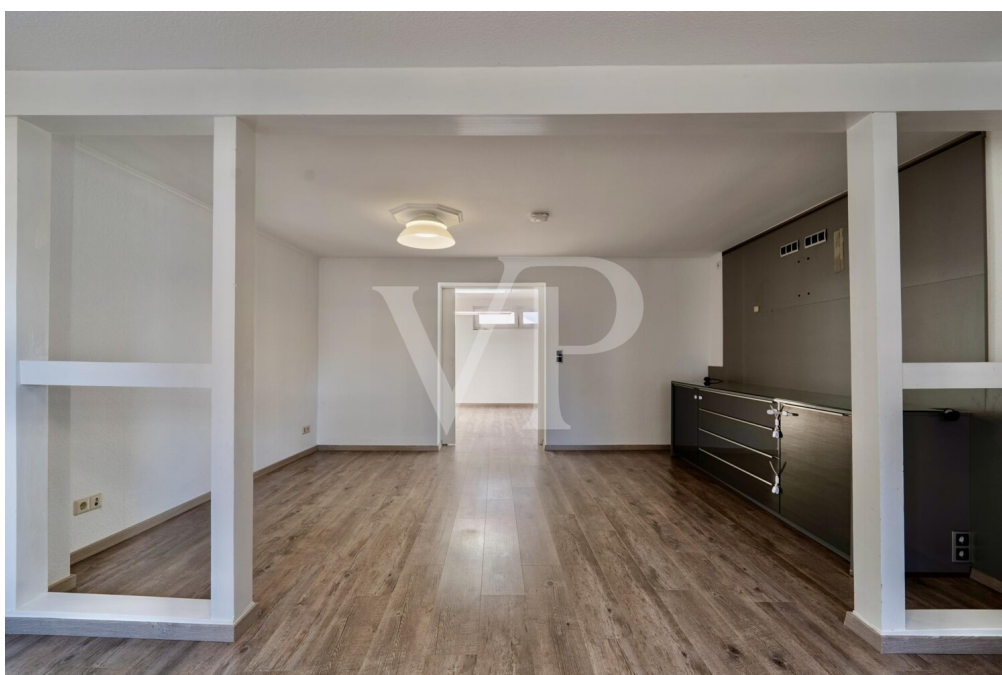
CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



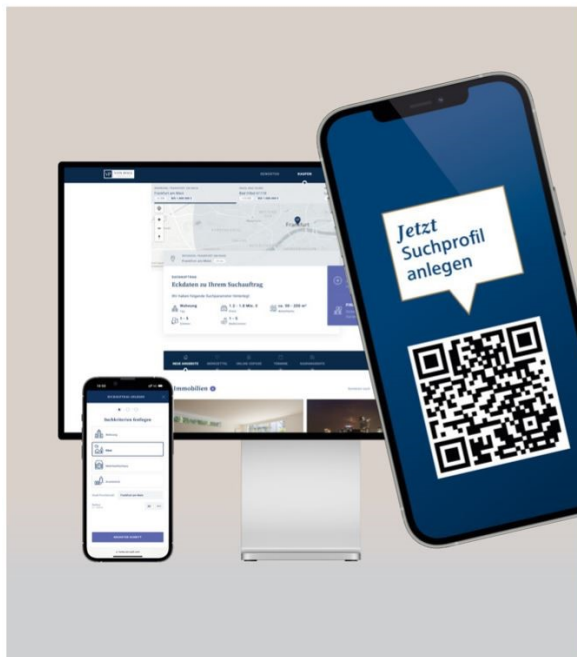
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KONZERN
2024

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
TOP 100
Im Jahr 2022
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top-Makler Koblenz
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In gepflegter Wohnlage von Koblenz-Niederberg, nur etwa fünf Gehminuten von der beliebten Festung Ehrenbreitstein entfernt, erwartet Sie dieses liebevoll und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem pflegeleichten ca. 172 m² großen Grundstück bietet die Immobilie den idealen Wohnkomfort für 1- 2 Personen oder eine kleine Familie mit einem Kind. Hier wurde seit 2015 fortlaufend modernisiert und saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsaufwand sofort bezugsfertig.

Freuen Sie sich auf eine moderne Einbauküche, zwei modern sanierte Badezimmer, einen gemütlichen Pelletofen im Wohnzimmer sowie zahlreiche technische Ausstattungsmerkmale wie ein Balkonkraftwerk, Klimaanlage und dreifach verglaste Fenster. Eine großzügige, überdachte Terrasse, ein Wintergarten und zwei Balkone mit schönem Ausblick laden zum Entspannen ein. Ein Stellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 Koblenz

Détails des commodités

- Pellethofen
 - Schlafzimmer mit Klimaanlage
 - Teilunterkellerung mit Bruchsteinkeller
 - Großzügige, überdachte Terrasse
 - Balkon mit schönem Ausblick und installiertem Balkonkraftwerk (0,8 kwp)
 - Elektrische Rollläden
 - Fliegengitter im Erd- und Obergeschoss
 - Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
 - Möbel im Wohnzimmer und Schlafzimmer verbleiben im Haus und sind inklusive
 - Stellplatz direkt am Haus, weiterer Stellplatz neben dem Haus kann separat angemietet werden
 - Deckenhöhe ca. 2,20 m
- Modernisierungen im Überblick
- Gas-Brennwerttherme installiert (2000)
 - Errichtung Außenkamin (2005)
 - Dach vollständig neu eingedeckt (2015)
 - Fassade gedämmt und neu gestrichen (2015)
 - Elektrik erneuert (ca. 2011)
 - Wasserleitungen und Heizungsleitungen erneuert
 - Dreifach verglaste Fenster im gesamten Haus erneuert (2019), Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
 - Moderne Einbauküche (Baujahr 2019, im Kaufpreis enthalten)
 - Smarte Beleuchtung größtenteils installiert bzw. erneuert

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 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. Die B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

CODE DU BIEN: 26014050 - 56077 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: 26014050 - 56077 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