

Koblenz

Stadthaus in Mitten der Vorstadt

???????? ?????: 25014116



www.von-poll.com

???? ?????: 1.250.000 EUR • ??????: ca. 350 m² • ?????: 10 • ????? ??: 300 m²

??????? ????????: 25014116 - 56068 Koblenz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25014116 - 56068 Koblenz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25014116	????? ???????	1.250.000 EUR
????????????	ca. 350 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	10		MwSt.) des
????????????? ???	5		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	3	?????????	?????????
????? ??????????????	1932	????????????????	WC ?????????????,
?????? ??????????????	2 x ???????		??????,
			??????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25014116 - 56068 Koblenz

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

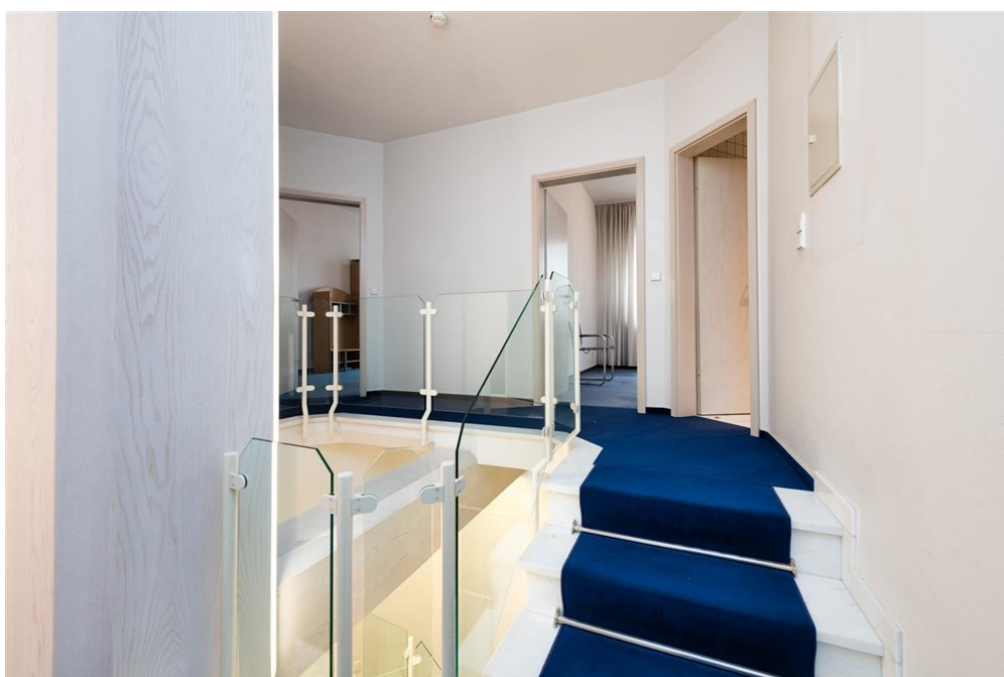
??????? ???????? : 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



???????? ?????????: 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????: 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ?????????: 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????: 25014116 - 56068 Koblenz

?? ???????



??????? ???????? : 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????: 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????



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
KREDFINDER
2024
11.000.000 €
KOBLENZ
IMMOBILIEN

VP
Bank Immobilien
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
MAKLER KOMPASS
2023
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINUNG**
 - 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

??????? ???????? : 25014116 - 56068 Koblenz

?? ????????

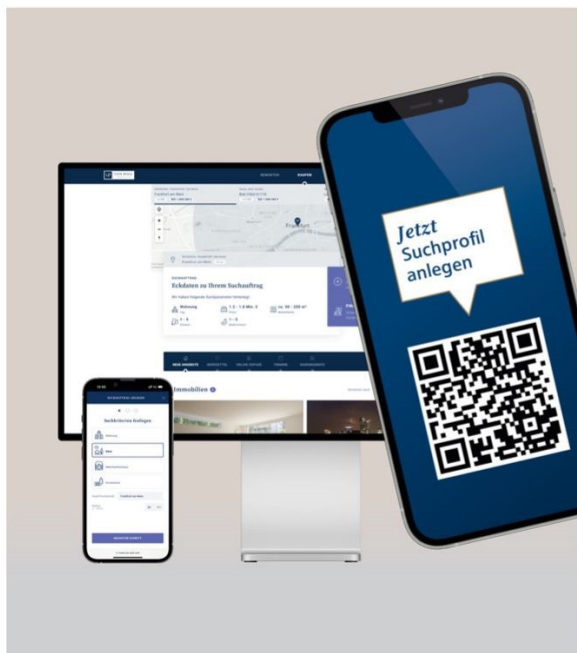
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25014116 - 56068 Koblenz

??? ?????? ??????????

In den 30er Jahre ursprünglich als 4-Parteien Haus errichtet, befindet sich diese Immobilie in beliebter Vorstadtlage.

Nach umfangreicher Sanierung 1989, entstand im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine ca. 185 – 200 m² große Maisonettewohnung, welche vom Eigentümer selbst genutzt wurde.

Die beiden oberen Wohnungen im 2. Obergeschoß und Dachgeschoss sind gut vermietet:

2. Obergeschoss mit ca. 85 m² und ca. 780 € Kaltmiete/Monat

Dachgeschoss mit ca. 80 m² und ca. 640 € Kaltmiete/Monat

Die Heizung wurde vor ca. 9 Jahren erneuert.

Die beiden Garagen und die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt, der Rheinanlagen, des Hauptbahnhofs und aller Geschäfte des täglichen Bedarfs runden das Angebot ab.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

??????? ????????: 25014116 - 56068 Koblenz

??? ??? ??? ???????????

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. 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.

??????? ?????????: 25014116 - 56068 Koblenz

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25014116 - 56068 Koblenz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com