

Koblenz / Neuendorf

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Rheinnähe

???????? ?????: 25014121



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

???? ?????: 698.000 EUR • ?????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 438 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

???????? ??????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25014121	????? ???????	698.000 EUR
????????????	ca. 220 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
??????????		????? ??????????????	2023
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1984	???????????????	
?????? ??????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????????????????? ??????	ca. 77 m²
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

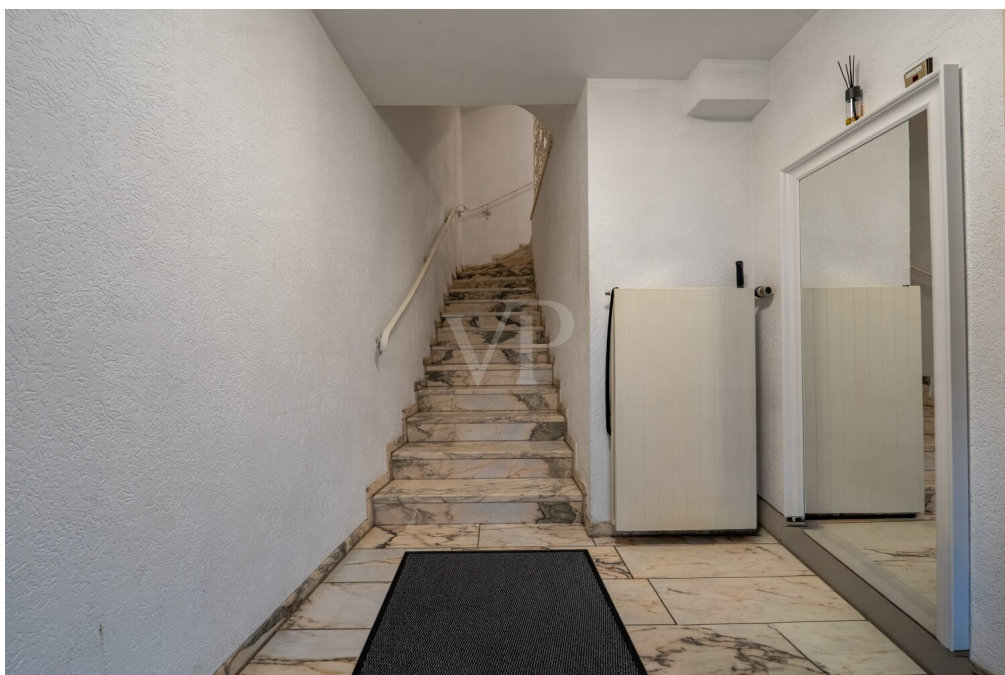
??????? ?????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	112.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ??	12.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2009

??????? ?????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????





??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????



??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????





??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????





???????? ?????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????





??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????





???????? ?????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ?????????





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)





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

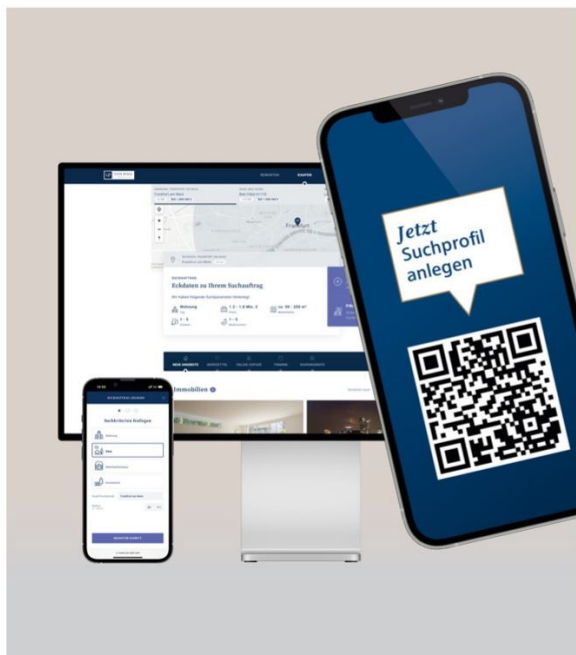


VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

?? ????????



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



#### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIUNG
  - 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](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## ??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 1984, befindet sich in ruhiger und familiärer Wohnlage von Koblenz Neuendorf. Das Haus wurde stets gepflegt und 2009 größtenteils saniert/modernisiert.

Hier stehen Ihrer Familie ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 438 m<sup>2</sup> großen sonnigen und ruhig gelegenen Grundstück zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 438 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen
- ca. 220 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- 5 Zimmer
- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Arbeitszimmer
- 2 Bäder und 1 Gäste WC
- Möglichkeit zum Ausbau einer Einliegerwohnung
- Dach Naturschiefer
- Hochwassergeschützt

Eine geräumige Doppelgarage mit elektrischen Rolltor sowie drei Außenstellplätze runden dieses Angebot ab.



??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

Koblenz-Neuendorf gehört zu den begehrten Stadtteilen im nördlichen Bereich von Koblenz und zeichnet sich durch seine attraktive Rheinlage sowie eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine gelungene Mischung aus historischen Strukturen, gewachsenen Wohngebieten und moderner Infrastruktur.

Das Herzstück Neuendorfs ist das weitläufige Rheinufer, das mit gepflegten Promenaden, Grünflächen und Spazierwegen zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nähe zum Wasser sorgt nicht nur für eine hohe Lebensqualität, sondern verleiht dem Stadtteil auch ein besonders charmantes, naturnahes Wohnumfeld.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B9 erreicht man sowohl die Koblenzer Innenstadt als auch die umliegenden Orte in wenigen Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Sport- und Vereinsangebote befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe.

Neuendorf überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, die gleichzeitig eine optimale Nähe zu urbanen Angeboten bietet. Damit eignet sich der Stadtteil ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein hochwertiges Wohnumfeld in Rheinlage suchen.

??????? ???????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.80 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
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.

??????? ?????????: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

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

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