

Koblenz Metternich

Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und Altbaucharme

Αριθμός ακινήτου: 26014010



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 408 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 619 m²

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26014010	Τιμή αγοράς	599.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 408 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	12	Έπιπλα	Βεράντα
Κατάσταση του ακινήτου	7		
τουαλέτα	6		
Έτος κατασκευής	1900		
Χώρος στάθμευσης	6 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	337.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1912

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Το ακίνητο



Exemplar, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
DIA KONZILIE
KOBLENZ
2024
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
DIA KONZILIE
KOBLENZ
2022
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
ANALYSE
TOP-MAKLER
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

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!

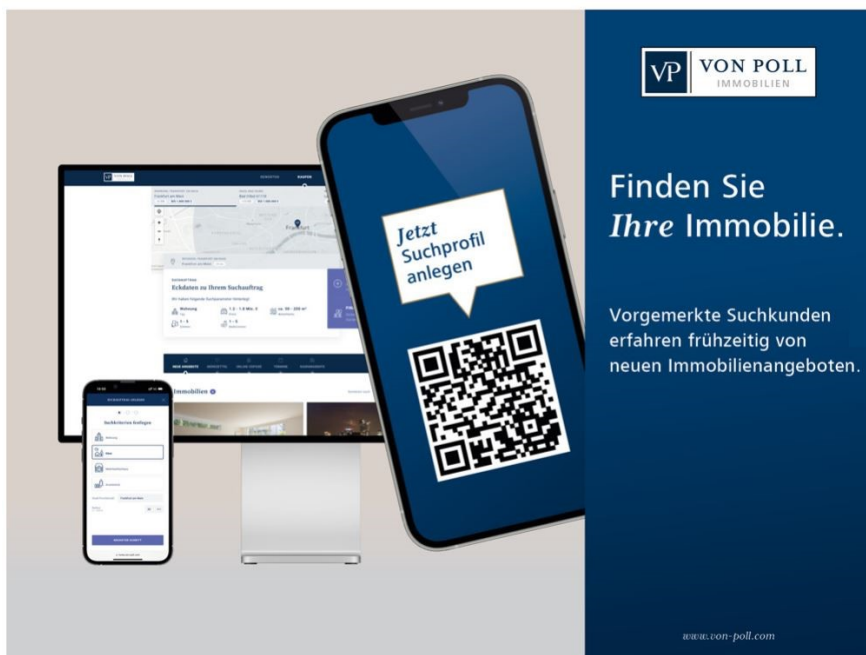
Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Το ακίνητο



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



VON POLL
IMMOBILIEN

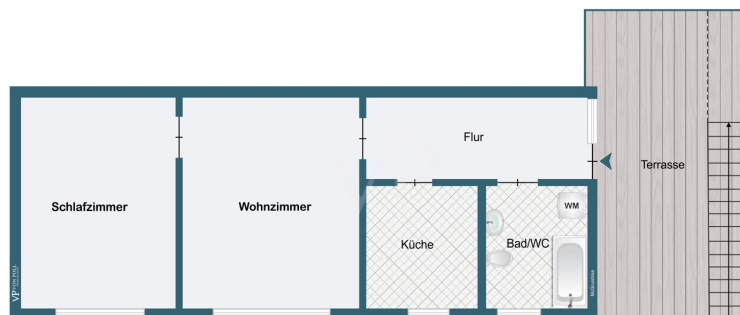
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit Anbau bietet auf einer Wohnfläche von ca. 408 m² und einem Grundstück von ca. 619 m² ein interessantes Angebot für Eigennutzer ebenso wie für Investoren.

Das Objekt ist in sechs Wohneinheiten unterteilt. Im Hauptgebäude, das Vorderhaus, um 1900 erbaut, verteilen sich je eine Wohnung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Jede dieser Einheiten verfügt über circa 76 m² Wohnfläche, die sich jeweils auf 2 Zimmer, eine Küche und ein Bad aufteilen. Der klassische Altbau-Charakter bleibt durch hohe Räume und großzügige Grundrisse erhalten.

Im Anbau, der 1953 errichtet wurde, befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie eine kleine Terrasse, im OG links eine Wohnung mit 3 Zimmern, Küche mit ca. 78 m² und im OG rechts liegt eine weitere Wohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad auf ca. 64 m², mit einer große Terrasse. Alle Wohnungen profitieren von gut geschnittenen Grundrissen, moderneren Kunststofffenstern (Einbau ca. 1990) und zweckmäßiger Ausstattung.

Für den Komfort der Bewohner ist durch eine kombinierte Heizungsart aus Gasetagenheizung und Gas-Zentralheizung gesorgt.

Zur Liegenschaft gehören insgesamt sechs Garagen, welche den Bewohnern und potenziellen Mietern zusätzliche Parkmöglichkeiten bieten.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 32.000 €. Dies unterstreicht das Potenzial der Immobilie, insbesondere für Investoren, die eine solide und gut vermietete Liegenschaft suchen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als eine attraktive Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und umfassendem Raumangebot auf mehreren Ebenen. Die Kombination aus Altbau-Charme, praktischen Wohneinheiten, Garagen und Terrassen bietet zahlreiche Perspektiven für künftige

Eigentümer oder Nutzer. Eine seltene Gelegenheit, um in ein gepflegtes Objekt mit vielseitiger Struktur und nachhaltiger Nachfrage zu investieren.

Als Option könnte auch ein weiteres unbebautes Grundstück von ca. 257 m² dazu gekauft werden.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Λεπτομέρειες των ανέσεων

6 Wohneinheiten:

Altbau Bj 1900

EG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

OG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

DG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

Zentralheizung Gas

Anbau, Bj 1953

Apartment 1 Zimmer Küche Bad 35 m², kleine Terrasse

OG links 3 Zimmer Küche Bad 78 m²

OG rechts 2 Zimmer Küche Bad 64 m², große Terrasse

Gasthermen Gas

6 Garagen

Wohnfläche insgesamt 408 qm

Fenster Kunststoff Einbau ca. 1990

Mieteinnahmen von den 6 Mietwohnungen jährlich ca. 32.000,- €

weitere Mieteinnahmen durch Werbung ca. 2.000,00 € jährlich (Fassadenwerbung

Tankstellenseite 536,86 €/jährlich, 2 Werbeplakate 365 € vierteljährlich)

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com