

Koblenz

# Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung & Tiefgarage

Αριθμός ακινήτου: 26014020



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 117 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz**

- 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: 26014020 - 56072 Koblenz

## Με μια ματιά

|                        |                        |                    |   |
|------------------------|------------------------|--------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 26014020               | Τιμή αγοράς        | 559.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 117 m <sup>2</sup> | Διαμέρισμα         | Πάτωμα  |
| Πάτωμα                 | 3                      | Προμήθεια          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια                | 4                      |                    |   |
| Κατάσταση του ακινήτου | 3                      |                    |   |
| τουαλέτα               | 1                      | Μέθοδος κατασκευής | Στερεό  |
| Έτος κατασκευής        | 2016                   | Έπιπλα             | WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι                            |
| Χώρος στάθμευσης       | 2 x Γκαράζ             |                    |   |

Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |  |  |                            |
|-------------------------------------|--|--|----------------------------|
| Πηγή ενέργειας                      | Ορυκτή ΣΗΘ   | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | VERBRAUCH                  |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 21.03.2033   | Τελική κατανάλωση ενέργειας                            | 60.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Πηγή ενέργειας                      | Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | B                          |
|                                     |  | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 2015                       |

Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



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**  
DIA KONZILIER  
KOBLENZ  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
In den 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
TOP  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ



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)

Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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)

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: 26014020 - 56072 Koblenz

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

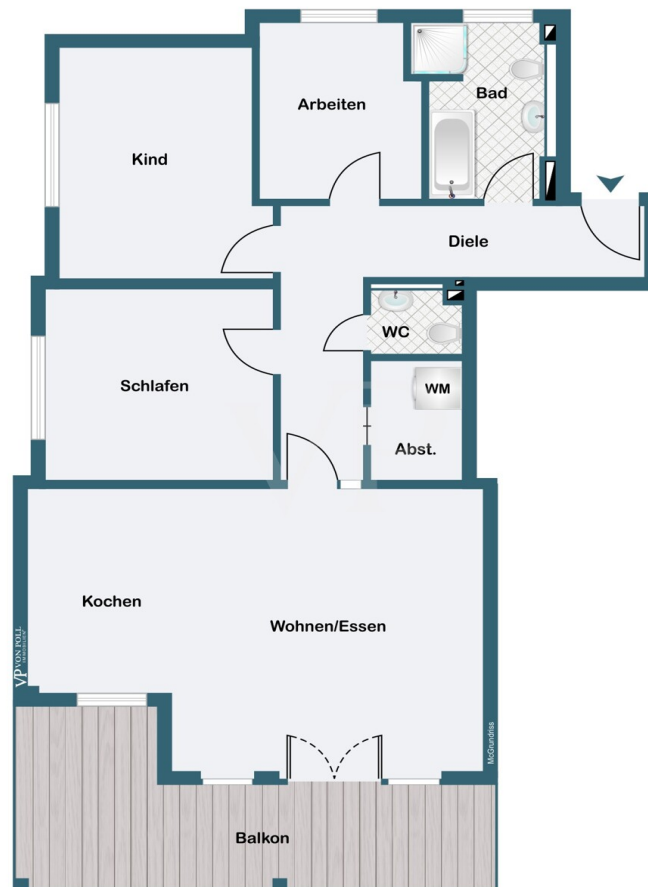
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz

## 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: 26014020 - 56072 Koblenz**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das Objekt befindet sich in einem 2016 fertiggestellten Gebäude und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus.

Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben sind die drei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Entfaltung schaffen. Hier findet jede Lebenssituation ihren Platz – sei es für die Familie, als Arbeitsbereich oder für Gäste. Das Tageslicht-Badezimmer rundet das Raumangebot der Wohnung funktional ab und unterstreicht die Ausrichtung auf Komfort und Alltagstauglichkeit. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der helle, offene Eindruck, der durch die moderne Gestaltung und die durchdachte Raumaufteilung entsteht. Die Zimmer bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Möblierung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist zentraler Treffpunkt für gemeinsame Stunden und wird zum Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 vollständig fertiggestellt und entspricht damit aktuellen energetischen und baulichen Standards. Die Versorgung mit Wärme erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das für eine effiziente und zuverlässige Beheizung sorgt. Diese zeitgemäße Heizungsart trägt zur Reduzierung der laufenden Betriebskosten bei und steht für nachhaltige Technologien im Wohnungsbau. Damit erleben Sie ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Mieteinnahmen derzeit: 1.450,00 € kalt inklusive 2 Stellplätze Tiefgarage,  
Nebenkosten 240,00 €

**Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Extras:

- \* separater Wasseranschluss für Kühlschrank in der Küche
- \* Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- \* Fussbodenheizung
- \* elektrische Rolläden
- \* LAN-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen,
- \* bodentiefe Dusche
- \* Gemeinschaftswaschraum im Keller
- \* Kellerabteil

**Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Wohnung befindet sich in einem bevorzugten Stadtteil von Koblenz mit guter Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an die überregionalen Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Durch die Nähe zu den Bundesstraßen und Autobahnen sind die umliegenden Regionen unkompliziert erreichbar. Die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt ca. 1 Stunde, zum Flughafen Köln/Bonn etwa 1 Stunde 15 Minuten und zum Flughafen Frankfurt am Main rund 1 Stunde 30 Minuten.

Dank der guten ÖPNV-Anbindung gelangen Sie in wenigen Minuten in die Koblenzer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof mit schnellen Verbindungen in alle Richtungen.

**Αριθμός ακινήτου: 26014020 - 56072 Koblenz**

## 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: 26014020 - 56072 Koblenz**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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