

Münstermaifeld

# Vermietetes Stadthaus im Herzen von Münstermaifeld

????????? ??????????: 21014042



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 308 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

???????? ??????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	21014042	????? ???????	350.000 EUR
?????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ?????????????	4	????? ????????????????	2020
?????????????	4	?????????? ?????????????????	?????????
????? ???????????????	1900	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	3 x ??????????????? ?????? ???????????????	??????	
		?????????	??????????

???????? ??????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	OEL	????????? ????????	212.40 kWh/m²a
???????????????	14.02.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	?????	???????????????	

??????? ????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

?? ????????



???????? ??????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
WÄHRUNGSPERFORMANZ  
2024  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
IMM - 1/2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler Europas  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
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](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

?? ????????

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)

??????? ?????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

Dieses zweistöckige, schöne Stadthaus im klassischen Baustil der Jahrhundertwende, BJ 1900, wurde immer wieder renoviert und umgebaut, zuletzt 2019/20. Die Elektrik, Heizung und Bäder sind erneuert worden. Das Objekt besteht aktuell aus 4 getrennten Wohneinheiten à ca. 60 m<sup>2</sup>. Eine weitere Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 100 m<sup>2</sup> ist vorhanden. Damit könnte noch mehr vermietbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Verbrauchszähler der einzelnen Wohnungen sind getrennt ablesbar. Alle Wohnungen des Objektes sind vermietet. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 240 m<sup>2</sup> ohne die Ausbaureserve im Dach. Das Objekt verfügt über 3 befestigte Parkplätze am Haus und eine Garage.

??????? ???????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

4-Parteienhaus à ca. 60 m<sup>2</sup>

Heizung 2020

Elektrik 2020

Bäder 2020

3 Parkplätze

Garage

1 Terrasse

Ausbaureserve Dach ca. 100 m<sup>2</sup>

Keller

??????? ?????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

Die Immobilie liegt mitten in der historischen Altstadt von Münstermaifeld. Die Stadt Münstermaifeld mit ihren ca. 3.700 Einwohnern verfügt über eine vorzügliche Infrastruktur mit kurzer Anbindung an wichtige Autobahnen. Koblenz erreichen Sie in ca. 25 min. Hier gibt es Supermärkte, andere Einkaufsmöglichkeiten, 2 Kindertagesstätten, eine Grundschule, ein Gymnasium, eine Tankstelle und sogar ein Schwimmbad. Selbstverständlich ist auch die ärztliche Betreuung gesichert. Und trotzdem sind Sie mitten in der Natur.

??????? ?????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 212.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 21014042 - 56294 Münstermaifeld

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

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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