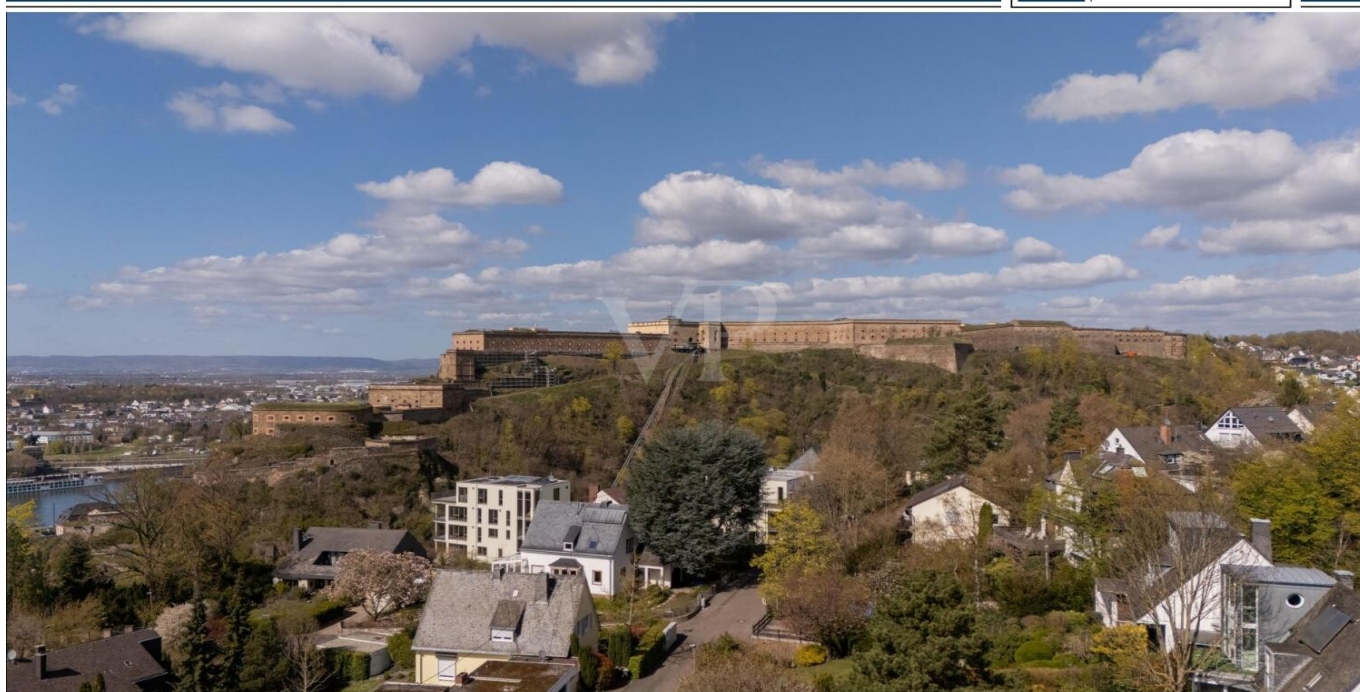


Koblenz / Ehrenbreitstein

# Modern társasházi lakás kilátással a Rajnára, az erodre és a várra

VP azonosító: 25014114



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

**VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Áttekintés

VP azonosító	25014114	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	1		
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2019
Építés éve	2016	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	52.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



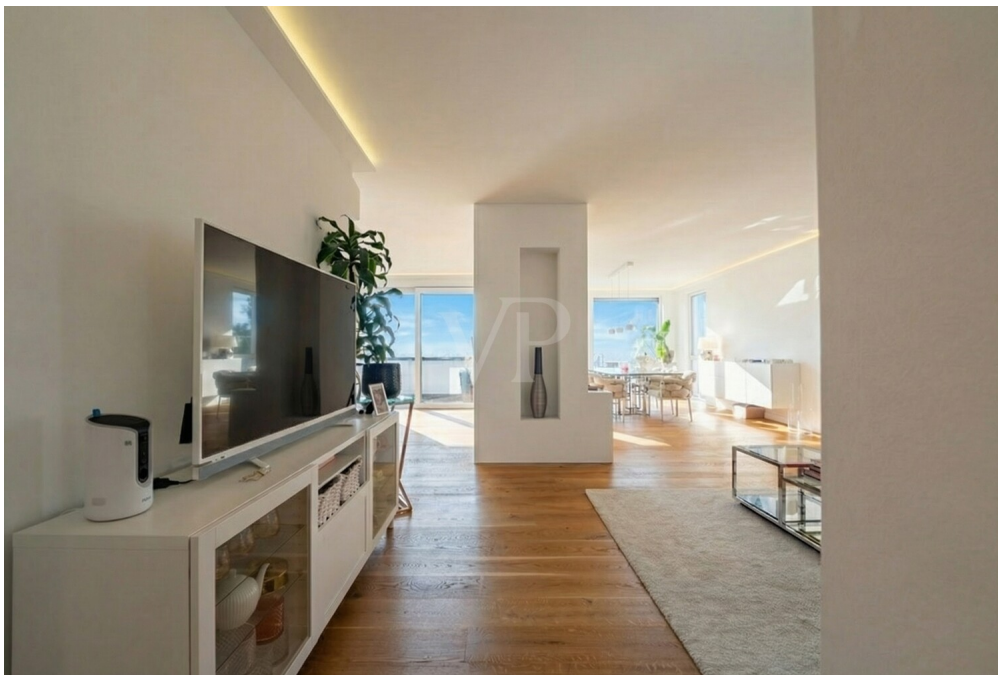
VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



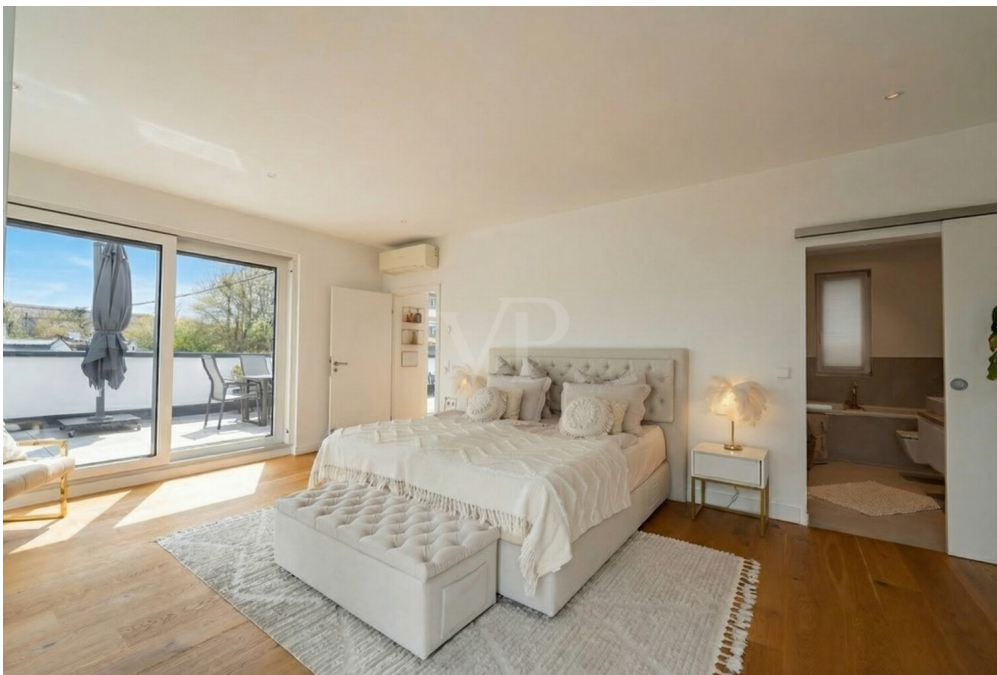
VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan



**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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
v. von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

## Az ingatlan

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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)

**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Az első benyomás

Élvezze a lélegzetelállító naplementéket egy kivételes, magaslati helyen. Itt egy modern apartmant talál, amely egy különálló ház varázsát idézi. Két szinten terül el, négy tágas szobával, két fürdőszobával és egy lenyugözo tetoterasszal rendelkezik, ahonnan kilátás nyílik az Ehrenbreitstein-erodre. Főbb jellemzők: - Panorámás kilátás a Rajnán át a városra, a koblenzi várra és az Ehrenbreitstein-erodre - Körülbelül 100 m<sup>2</sup> terasz és erkély - Kiváló minőségű teljes felújítás/átalakítás 2018/2019-ben - Padlófűtés és légkondicionáló (fűtési funkcióval is) - Beépített konyha a nyitott teru nappaliban és étkezőben (márkás készülékekkel és borhutovel). Boséges tárolóhely az alagsorban, valamint garázs és kültéri parkolóhely teszi teljessé ezt a ritka lehetoséget.

**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Minden a helyszínrol

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. Die B 42 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 80.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**VP azonosító: 25014114 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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