

Koblenz Metternich

# Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und Altbaucharme

*VP azonosító: 26014010*



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

**VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 408 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 619 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Áttekintés

VP azonosító	26014010	Vételár	599.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 408 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	12		
Hálósobák	7		
Fürdoszobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1900	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	6 x Garázs	Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	337.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.03.2036	Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1912

VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Az ingatlan



Exemplar, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich

VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## 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**  
NATIONALER  
ANZEIGER  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

**Capital**  
ANZEIGER  
FINANZ  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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!

VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Az ingatlan



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)



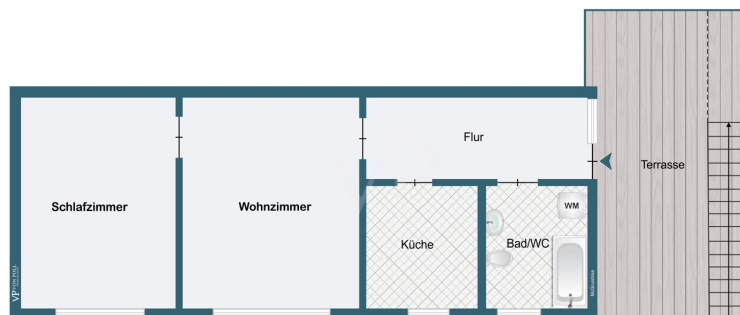
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit Anbau bietet auf einer Wohnfläche von ca. 408 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 619 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und im OG rechts liegt eine weitere Wohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad auf ca. 64 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> dazu gekauft werden.

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

**VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich**

## Részletes felszereltség

6 Wohneinheiten:

Altbau Bj 1900

EG 2 Zimmer Küche Bad 76 m<sup>2</sup>

OG 2 Zimmer Küche Bad 76 m<sup>2</sup>

DG 2 Zimmer Küche Bad 76 m<sup>2</sup>

Zentralheizung Gas

Anbau, Bj 1953

Apartment 1 Zimmer Küche Bad 35 m<sup>2</sup>, kleine Terrasse

OG links 3 Zimmer Küche Bad 78 m<sup>2</sup>

OG rechts 2 Zimmer Küche Bad 64 m<sup>2</sup>, 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)

**VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich**

## 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.

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.

**VP azonosító: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich**

## További információ / adatok

**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 vorbehaltenlich 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: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich**

## 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)