

Koblenz

## Casa a schiera nel cuore della periferia

Codice oggetto: 25014116



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25014116</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa plurifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>10</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1932</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

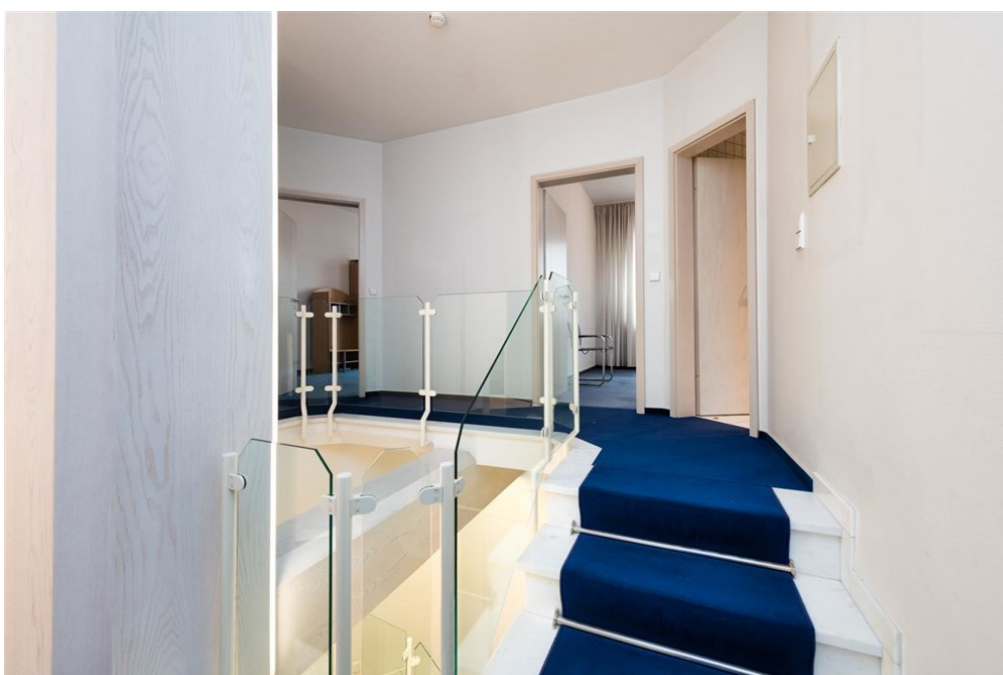
Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà



**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**  
WALDORF & PARTNER  
2024  
BEST IMMOBILIEN  
MKT. #103

**VP**  
Bank Immobilien  
★★★★★  
Top 100  
Finanzdienstleister in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANALYSE  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Wohnimmobilien für  
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSONLICHE BONITÄTSBESCHIEINIGUNG**
  - 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)

Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

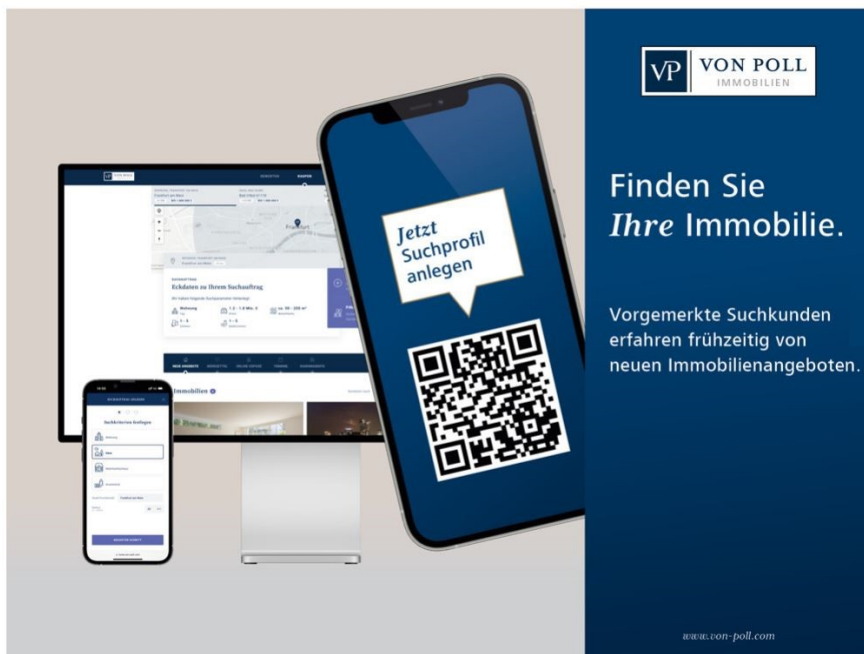
0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

## Una prima impressione

Costruito originariamente negli anni '30 come edificio di quattro unità, questo immobile è situato in una posizione periferica molto ambita. Dopo un'ampia ristrutturazione nel 1989, è stato ricavato un appartamento duplex di circa 185-200 m<sup>2</sup> al piano terra e al primo piano, occupato dal proprietario. I due appartamenti superiori, al secondo e alla mansarda, sono attualmente affittati: l'appartamento al secondo piano è di circa 85 m<sup>2</sup> con un canone mensile di circa 780 € (utenze escluse), mentre l'appartamento mansarda è di circa 80 m<sup>2</sup> con un canone mensile di circa 640 € (utenze escluse). L'impianto di riscaldamento è stato sostituito circa nove anni fa. Due garage e la vicinanza al centro città, alla passeggiata lungo il Reno, alla stazione ferroviaria principale e a tutti i negozi di prima necessità completano il fascino dell'immobile. (Al momento della pubblicazione non era disponibile un certificato di prestazione energetica.)

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

## **Tutto sulla posizione**

Am weltbekanntem „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. 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.**

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25014116 - 56068 Koblenz**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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