

Koblenz / Neuendorf

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Rheinnähe

Codice oggetto: 25014121



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 438 m²

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014121
Superficie netta	ca. 220 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

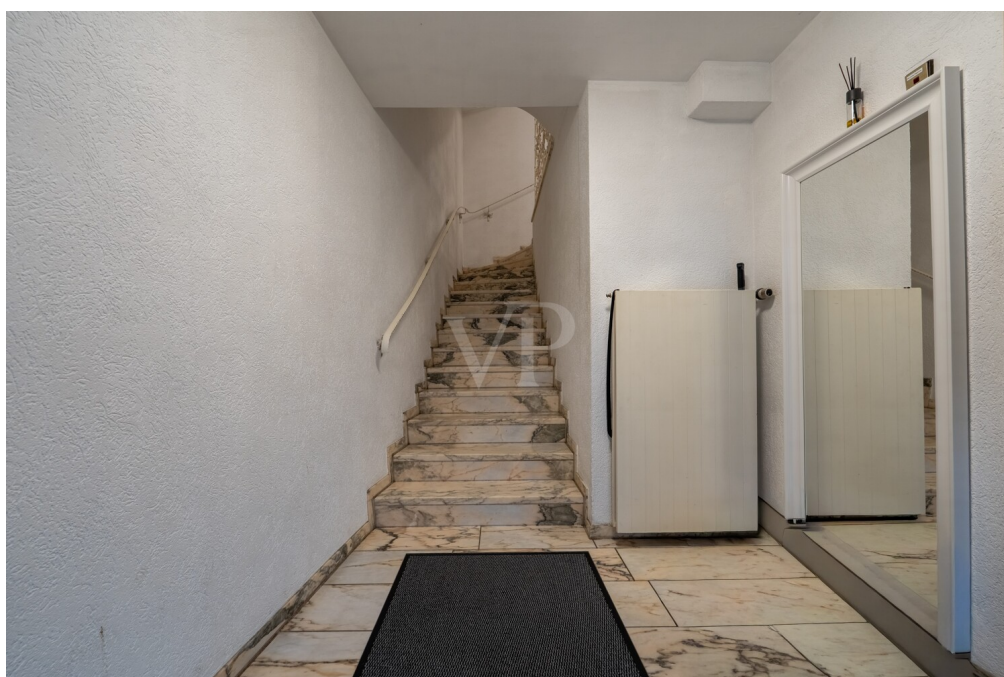
Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



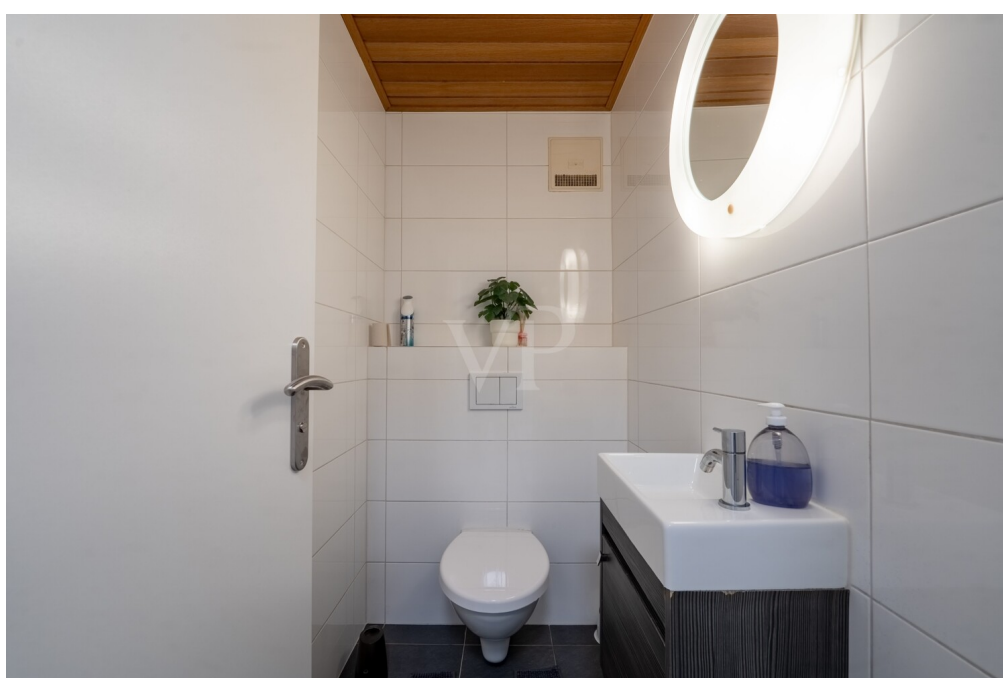
Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà





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



Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà

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



 VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 1984, befindet sich in ruhiger und familiärer Wohnlage von Koblenz Neuendorf. Das Haus wurde stets gepflegt und 2009 größtenteils saniert/modernisiert.

Hier stehen Ihrer Familie ca. 220 m² Wohnfläche auf einem ca. 438 m² großen sonnigen und ruhig gelegenen Grundstück zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 438 m² Grundstücksflächen
- ca. 220 m² großzügige Wohnfläche
- 5 Zimmer
- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Arbeitszimmer
- 2 Bäder und 1 Gäste WC
- Möglichkeit zum Ausbau einer Einliegerwohnung
- Dach Naturschiefer
- Hochwassergeschützt

Eine geräumige Doppelgarage mit elektrischen Rolltor sowie drei Außenstellplätze runden dieses Angebot ab.

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

Tutto sulla posizione

Koblenz-Neuendorf gehört zu den begehrten Stadtteilen im nördlichen Bereich von Koblenz und zeichnet sich durch seine attraktive Rheinlage sowie eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine gelungene Mischung aus historischen Strukturen, gewachsenen Wohngebieten und moderner Infrastruktur.

Das Herzstück Neuendorfs ist das weitläufige Rheinufer, das mit gepflegten Promenaden, Grünflächen und Spazierwegen zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nähe zum Wasser sorgt nicht nur für eine hohe Lebensqualität, sondern verleiht dem Stadtteil auch ein besonders charmantes, naturnahes Wohnumfeld.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B9 erreicht man sowohl die Koblenzer Innenstadt als auch die umliegenden Orte in wenigen Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Sport- und Vereinsangebote befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe.

Neuendorf überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, die gleichzeitig eine optimale Nähe zu urbanen Angeboten bietet. Damit eignet sich der Stadtteil ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein hochwertiges Wohnumfeld in Rheinlage suchen.

Codice oggetto: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com