

Koblenz Metternich

Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und Altbaucharme

Codice oggetto: 26014010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 408 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 619 m²

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26014010	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 408 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	6	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1900		
Garage/Posto auto	6 x Garage		

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	337.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	03.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1912

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

La proprietà



Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

La proprietà



Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

La proprietà



Spezifikationen, nicht maßstäblich



Spezifikationen, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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

FOCUS
TOP
DIE TOP 100 DER
ANNEE 2024
VON POLL
IMMOBILIEN

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
IN THE TOP
MEMBERSHIP IN EUROPE
VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
ANALYSE
FINANZ
Top-Makler Koblenz
★★★★★
MEMBERSHIP OF
VON POLL IMMOBILIEN

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!


Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

La proprietà



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



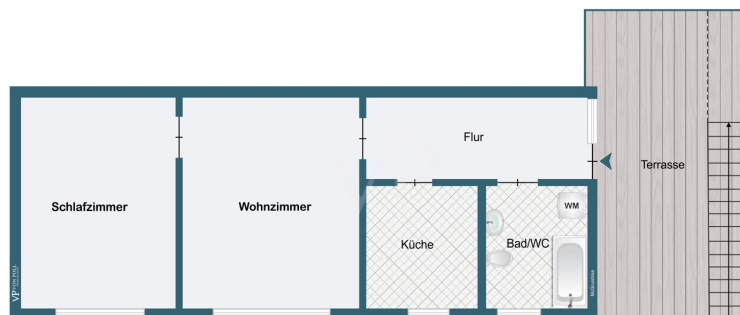
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit Anbau bietet auf einer Wohnfläche von ca. 408 m² und einem Grundstück von ca. 619 m² 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 m² 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 m² und im OG rechts liegt eine weitere Wohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad auf ca. 64 m², 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 m² dazu gekauft werden.

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

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Dettagli dei servizi

6 Wohneinheiten:

Altbau Bj 1900

EG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

OG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

DG 2 Zimmer Küche Bad 76 m²

Zentralheizung Gas

Anbau, Bj 1953

Apartment 1 Zimmer Küche Bad 35 m², kleine Terrasse

OG links 3 Zimmer Küche Bad 78 m²

OG rechts 2 Zimmer Küche Bad 64 m², 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)

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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: 26014010 - 56072 Koblenz Metternich

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