

Koblenz

# moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage/Metternich

*Codice oggetto: 25014096*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,57 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz**

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

**Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014096	Prezzo d'acquisto	145.000 EUR
Superficie netta	ca. 69,57 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2		
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1975	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Garage/Posto auto	1 x Garage	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza

**Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014096 - 56072 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!

Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

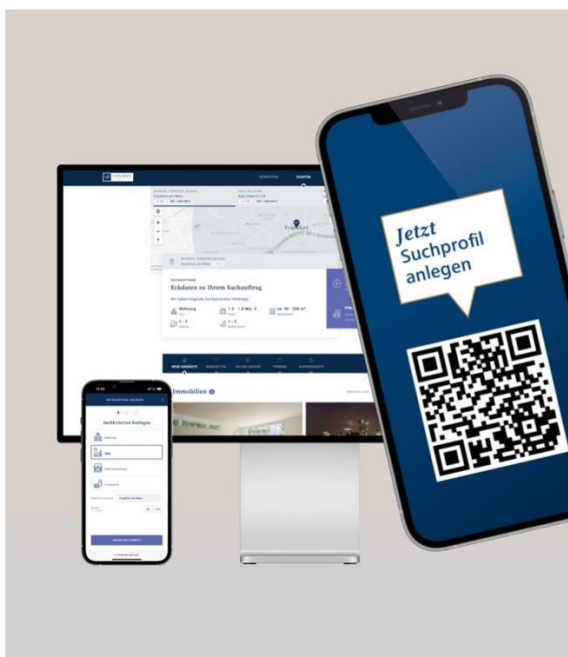
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
NATIONALER  
ANZEIGER  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienfirmen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz

## 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: 25014096 - 56072 Koblenz**

## Una prima impressione

Willkommen zu dieser gepflegten Souterrainwohnung aus dem Jahr 1975, die sich durch eine zentrale Lage, funktionale Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort auszeichnet. Auf etwa 69,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei großzügig geschnittene Zimmer, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit insgesamt mehreren Parteien, wurde fortlaufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen angenehmen Empfang gewährleistet. Von hier aus erschließt sich der weitere Wohnbereich, der durch die freundliche Atmosphäre und die effiziente Raumplanung überzeugt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden mit Familie oder Freunden ein. Dank der großzügigen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in den Raum, wodurch auch das Untergeschoss hell und freundlich wirkt.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und besticht durch die ruhige Ausrichtung. Hier lässt sich ein erholsamer Rückzugsort schaffen, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Abstell- und Arbeitsfläche. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard, sodass sich neue Bewohner hier sofort wohlfühlen können.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Die zeitgemäßen Fliesen und Armaturen sorgen für einen gepflegten Eindruck.

Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Etagenheizung, welche eine effiziente und individuell steuerbare Wärmebereitstellung ermöglicht. Durch die kontinuierlichen Renovierungen präsentiert sich die Immobilie in einem guten und zeitgemäßen Zustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsstufe.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und eine unkomplizierte Wohnsituation legen. Die Lage überzeugt durch eine günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur. Für Freizeit- oder Erholungsaktivitäten bieten sich in der näheren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine gepflegte und vielseitig nutzbare Wohnung kennen zu lernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Derzeit vermietet 330,00 €, Nebenkosten 85,00 €, Garage 45,00 €

**Codice oggetto: 25014096 - 56072 Koblenz**

## 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: 25014096 - 56072 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 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.

**Codice oggetto: 25014096 - 56072 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)