

Koblenz

# Grazioso appartamento di 3 locali con balcone a Metternich

Codice oggetto: 25014097



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

PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,3 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25014097 - 56072 Koblenz

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

Codice oggetto: 25014097 - 56072 Koblenz

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25014097                |
| Superficie netta    | ca. 83,3 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                       |
| Camere da letto     | 2                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1975                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 215.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 25014097 - 56072 Koblenz

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero   | Consumo energetico                                    | 126.90 kWh/m²a                   |
| 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: 25014097 - 56072 Koblenz

## La proprietà





Codice oggetto: 25014097 - 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: 25014097 - 56072 Koblenz

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

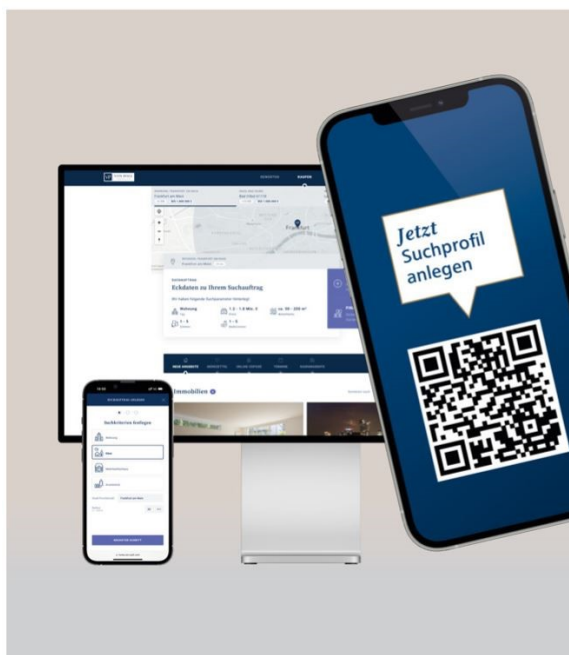
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
Beste Immobilienmakler  
in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

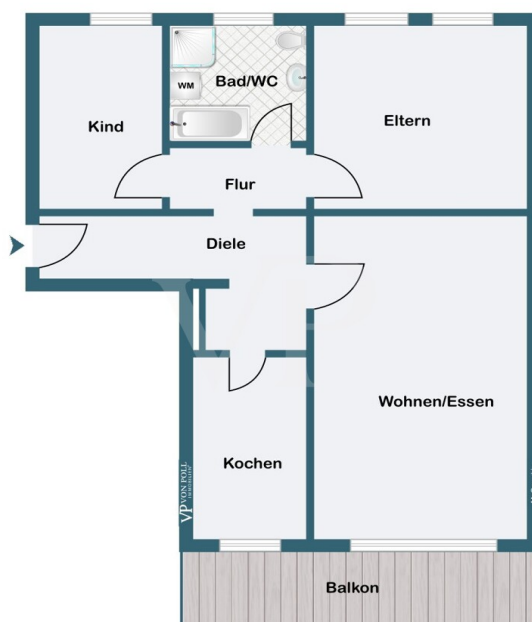
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25014097 - 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: 25014097 - 56072 Koblenz

## Una prima impressione

**\*\*Incantevole appartamento di 3 locali al piano terra con un ambiente curato e una disposizione studiata nei minimi dettagli\*\*** Benvenuti in questo appartamento al piano terra, costruito nel 1975 e ben tenuto. L'immobile vanta una disposizione ben progettata su circa 83,3 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è ideale per coppie, piccole famiglie o persone esigenti che apprezzano comfort e funzionalità. L'appartamento è in ottime condizioni, consentendovi di personalizzarlo a vostro piacimento. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono un piacevole collegamento con l'esterno. Qui potrete dedicarvi a una varietà di attività, dalle serate in compagnia davanti alla televisione ai pasti in compagnia di familiari o amici. La disposizione pratica vi permette di realizzare perfettamente le vostre idee di interior design. Adiacente alla zona giorno si trova la cucina, che offre ampio spazio per tutte le vostre esigenze culinarie. L'angolo cottura esistente consente un utilizzo efficiente dello spazio. Numerosi vani portaoggetti e superfici di lavoro sono disponibili, garantendo che tutte le vostre esigenze culinarie siano soddisfatte. La camera da letto è situata in posizione tranquilla e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Un'ulteriore stanza può essere utilizzata in modo flessibile: come camera dei bambini, camera degli ospiti o persino come ufficio. Il corridoio collega armoniosamente tutte le stanze e offre anche spazio per riporre vestiti o altri oggetti pratici. Il bagno è progettato in modo funzionale e dotato di vasca, lavabo e WC. Piastrelle senza tempo e colori chiari creano un'atmosfera piacevole. Sebbene non ci sia un bagno per gli ospiti separato, la disposizione intelligente garantisce un facile accesso a tutte le stanze. L'appartamento è dotato di un efficiente riscaldamento centralizzato, che consente di adattarlo in modo flessibile alle esigenze individuali. Tutti gli impianti tecnici sono ben tenuti, commisurati all'età dell'edificio. Gli infissi e gli accessori soddisfano uno standard ragionevole e forniscono una solida base per la vita quotidiana. L'appartamento include anche una cantina privata, che offre prezioso spazio aggiuntivo per riporre in sicurezza oggetti domestici ingombranti o oggetti stagionali. L'immobile si trova in una zona residenziale consolidata e tranquilla con buone infrastrutture. Negozi, scuole, mezzi pubblici e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Sono inoltre disponibili ampi parcheggi nelle immediate vicinanze. Cogliete l'occasione per conoscere meglio questo attraente appartamento al piano terra. Fissate un appuntamento per visionare l'immobile oggi stesso e lasciatevi sorprendere dalle caratteristiche ben progettate di questa proprietà. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta. Affitto attuale: € 590,00 + € 50,00 garage + € 120,00 utenze.

Codice oggetto: 25014097 - 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: 25014097 - 56072 Koblenz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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: 25014097 - 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)