

Koblenz

## Piccolo, grazioso, mio, monocale a Metternich

Codice oggetto: 25014100



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 110.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 39,28 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 25014100 - 56072 Koblenz**

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

**Codice oggetto: 25014100 - 56072 Koblenz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25014100</b>	Prezzo d'acquisto	<b>110.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 39,28 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Attico</b>
Vani	<b>1</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>1</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Bagni	<b>1</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Anno di costruzione	<b>1975</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>		

**Codice oggetto: 25014100 - 56072 Koblenz**

## **Dati energetici**

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

Codice oggetto: 25014100 - 56072 Koblenz

## La proprietà



Codice oggetto: 25014100 - 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: 25014100 - 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**  
WALDORF'S  
AGENTSCHIFF  
2024

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Sternen

Teil 2023  
im Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Forschung für  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

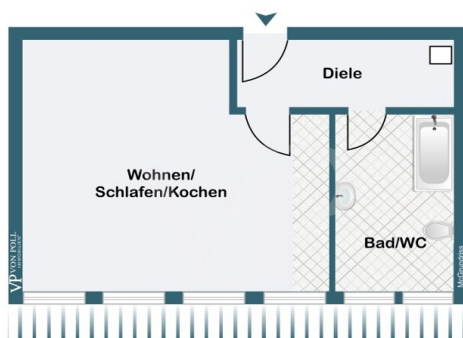
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25014100 - 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: 25014100 - 56072 Koblenz**

## Una prima impressione

Questo appartamento all'ultimo piano si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1975, e vanta una planimetria ben progettata e condizioni eccellenti. Con una superficie abitabile di circa 39,28 m<sup>2</sup>, l'unità si presenta come una soluzione ideale per single o pendolari che apprezzano una posizione tranquilla ma centrale. La scala ben tenuta conduce all'ultimo piano. L'appartamento è composto da una zona giorno e una zona notte di ampie dimensioni, che, grazie alla sua disposizione, consente una disposizione flessibile degli arredi. La planimetria è chiaramente strutturata: la zona giorno offre ampio spazio per una comoda zona soggiorno, una zona notte e una zona pranzo. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luce naturale e offrono una vista libera sui dintorni. L'integrazione dei soffitti spioventi conferisce all'ambiente un'atmosfera speciale e invitante. L'angolo cottura è direttamente adiacente alla zona giorno, garantendo la praticità per le attività quotidiane. Il corridoio e l'ingresso offrono la possibilità di installare un guardaroba o ulteriore spazio di stoccaggio. Il bagno è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2022 e presenta un design contemporaneo. Include doccia, lavabo e WC. Piastrelle neutre e sanitari chiari esaltano l'aspetto curato dell'intero appartamento. Il riscaldamento è garantito da un sistema di riscaldamento a pavimento, che consente di regolare la temperatura in modo personalizzato. Tutti gli impianti e gli accessori soddisfano i requisiti standard e offrono una solida base per un soggiorno confortevole. L'immobile è in buone condizioni e non richiede interventi di ristrutturazione immediati. Una cantina separata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Gli inquilini dell'edificio apprezzano un aspetto ordinato e pulito. La posizione combina un'eccellente infrastruttura con un quartiere piacevole. Negozi per le necessità quotidiane, medici e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Gli spazi verdi e le opportunità ricreative nei dintorni offrono una gradita tregua dalla vita cittadina. In sintesi, questo attico rappresenta un'opzione interessante per chi apprezza spazi abitativi compatti, una proprietà ben tenuta e una posizione comoda. Grazie alle sue moderne ristrutturazioni e alla disposizione flessibile, questo appartamento è ideale sia per l'uso privato che come potenziale seconda casa. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi. Attualmente affittato: € 360,00, utenze € 100,00, 1 garage incluso, totale € 560,00

**Codice oggetto: 25014100 - 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: 25014100 - 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 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: 25014100 - 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)**