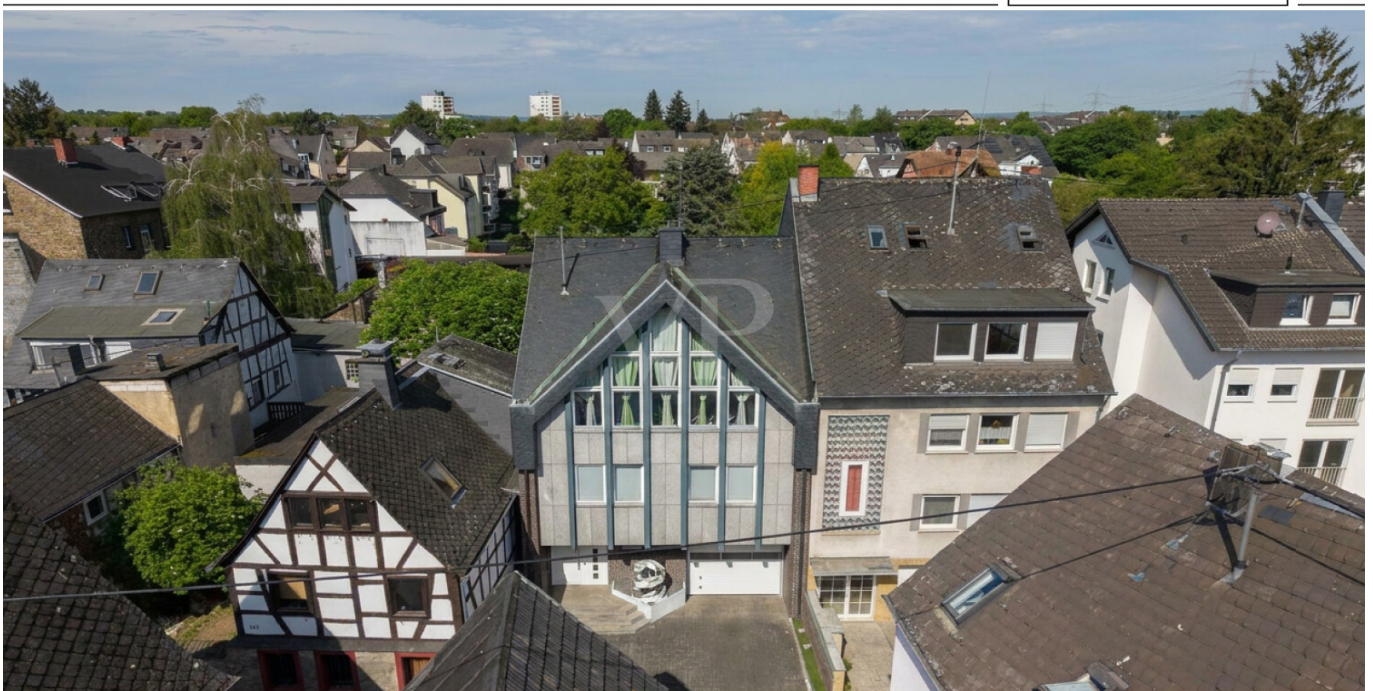


Koblenz / Neuendorf

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Rheinnähe

*Número da propriedade: 25014121*



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

**PREÇO DE COMPRA: 640.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 438 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25014121
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	640.000 EUR
Natureza	Casa em banda
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 164 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

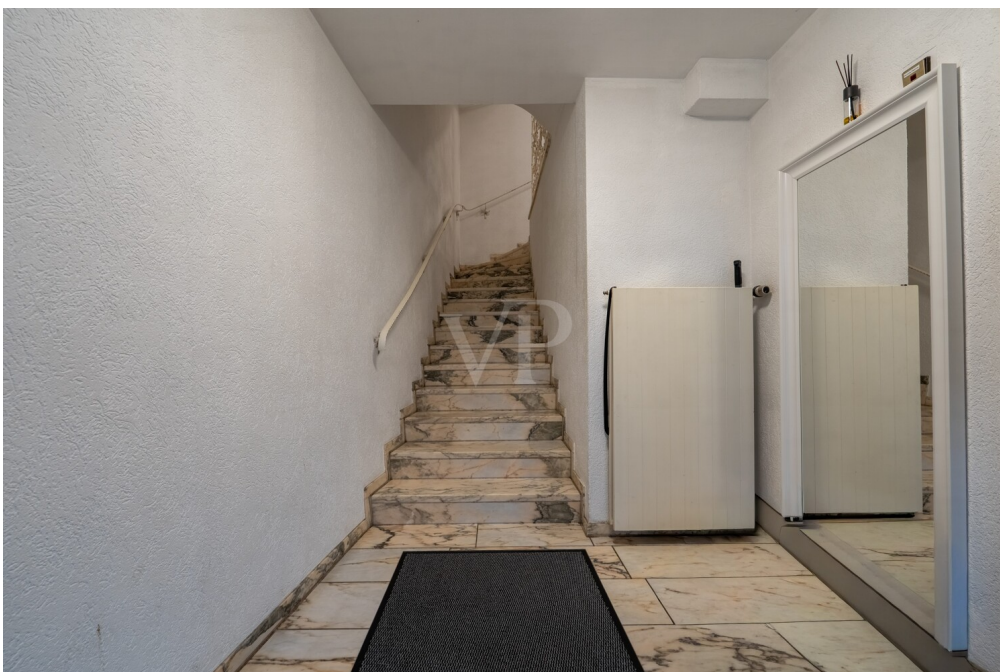
Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	112.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.11.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



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  
AGENCY AWARD  
2024  
BEST AGENCY

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

Top 1000  
im Jahr 2023  
Immobilienbranche in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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

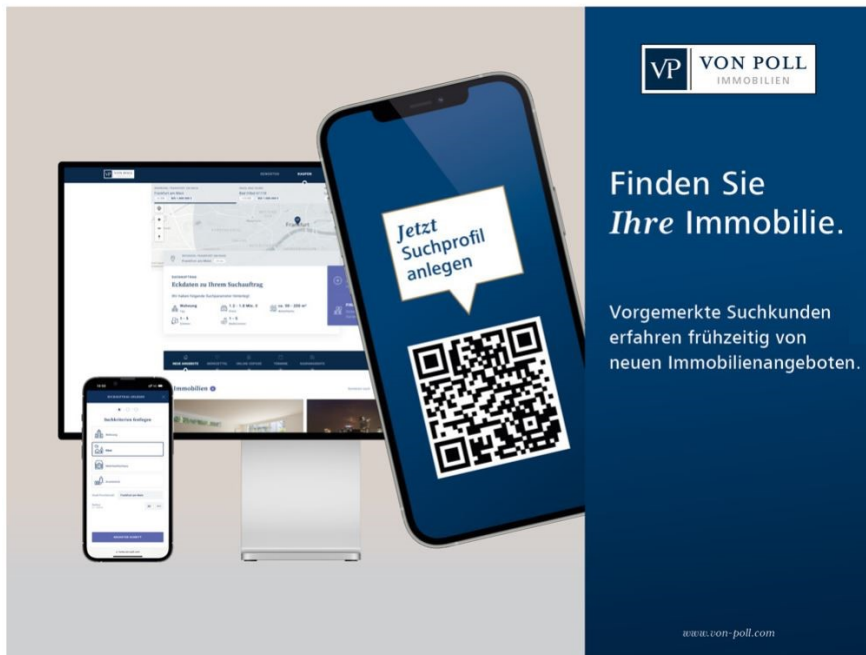
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf

## O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**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 KUNDEN 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](http://www.vp-finance.de)



**Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf**

## Uma primeira impressão

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

Hier stehen Ihrer Familie ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 438 m<sup>2</sup> großen sonnigen und ruhig gelegenen Grundstück zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 438 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen
- ca. 220 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- ca. 164 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 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.

**Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25014121 - 56070 Koblenz / Neuendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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