

Koblenz / Niederberg

Vollvermietetes 4 Familienhaus mit Garten und Stellplätzen

Número da propriedade: 26014044



PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 449 m² • QUARTOS: 13.5 • ÁREA DO TERRENO: 550 m²

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26014044	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 449 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	13.5	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Área útil	ca. 100 m ²
Ano de construção	1966	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

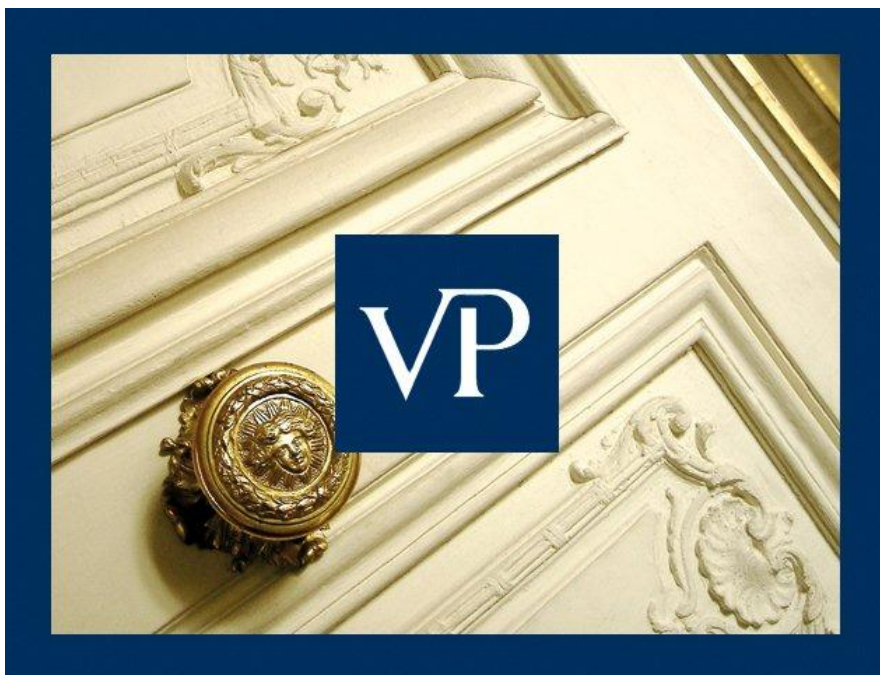
Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	190.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	28.07.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

O imóvel



VP 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
NATIONALE
ANWERTUNG
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienunternehmen
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

O imóvel

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!



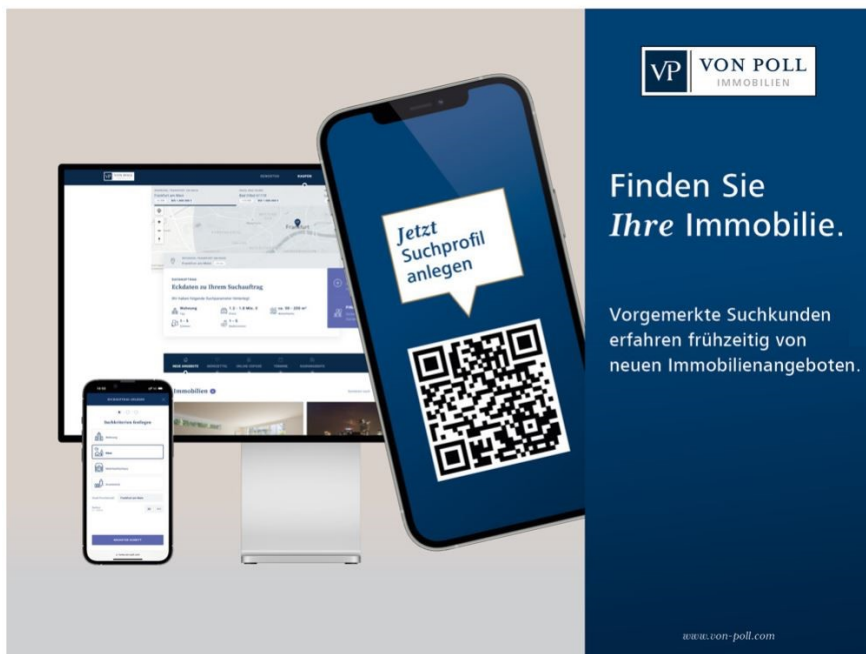
www.vp-finance.de



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

O imóvel



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
 - 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 KONDITIONEN 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

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Uma primeira impressão

Dieses Vollvermietete 4 Parteienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Niederberg.

Das Haus wurde in den letzten Jahren aufwändig saniert und modernisiert.
Eine solide Mieterstruktur bringt eine jährliche Kaltmiete von 47.280 Euro.
Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Sanierungen der letzten Jahre.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

EG - 125 m² - 1250 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz

1. OG - 125 m² - 1150 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz

DG - 114 m² - 890 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz

UG - 85 m² - 650 Euro Kaltmiete

Eine Garage und ein weiterer Stellplatz sind derzeit nicht vermietet.

Der Energieausweis ist von 2024 vor zahlreichen Neuerungen erstellt wurden.

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Detalhes do equipamento

Sanierungen und Modernisierungen:

DG:

Fenster zweifach verglast 2016 und 2022 mit neuen Gurtwicklern für die Rollläden

Wohnungseingangstür 2022

Durchlauferhitzer 2025

Sanierung Bad 2026

1.OG:

2022 Komplettsanierung:

Elektrik

Fußbodenheizung

Bad

Fenster zweifach + elektrische Rollläden

Balkon Abdichtung, Belag, Geländer

Türen

Böden

Einbauküche

EG:

2025 Komplettsanierung

+ Einbauküche

+ 2022 Balkon Betonsanierung, Abdichtung, Belag, Geländer

UG:

2025 Komplettsanierung

- Hauseingangstür neu 2025

- Fassadenanstrich 2022

- Treppenhausfenster 2022

- Garagendach 2022 komplett neu abgedichtet

- Große Dachkontrolle mit Abdichtungsarbeiten

- Zentralheizung 2026 neu inkl. neuer Steigleitungen

- Alle Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen von 2022-2026 getauscht

- Hausanschlüsse Gas und Wasser auch in 2026 erneuert

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Tudo sobre a localização

Am weltbekanntem „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. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

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.

Número da propriedade: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Outras informações

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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

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

www.von-poll.com