Koblenz

Helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25014095



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69.57 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	25014095
Wohnfläche	ca. 69.57 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	04.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Souterrainwohnung präsentiert sich als attraktive Gelegenheit für Paare, Singles oder beruflich mobile Personen, die Wert auf ein großzügiges Raumgefühl, zeitgemäße Ausstattung und einen gepflegten Zustand legen. Auf rund 69,57 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei gut geschnittene Räume sowie ein modernes Bad – eine Wohnung, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Das Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1975 und wurde regelmäßig instand gehalten. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2025. Dadurch überzeugt die Immobilie nicht nur durch eine solide Bausubstanz, sondern auch durch eine Aktualität, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Nach Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie sowohl in das helle Wohnzimmer als auch in das geräumige Schlafzimmer. Die Räume profitieren von einer durchdachten Raumaufteilung und bieten trotz der Souterrainlage ein angenehmes Wohnambiente. Für weiteren Stauraum steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Etagenheizung sorgt für wohltemperierte Wohnräume zu jeder Jahreszeit. Auch der Energieverbauch ist dank der fortlaufenden Modernisierung auf aktuellem Stand.

Ein weiteres Plus ist die zentrale, dennoch ruhige Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie bequem zu Fuß. So profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld, die das tägliche Leben erleichtert. Auch Grünanlagen und Naherholungsgebiete sind unweit entfernt und erweitern die Wohnqualität.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Souterrainwohnung – wir stehen Ihnen für Rückfragen und eine persönliche Beratung jederzeit zur Verfügung.

Derzeit vermietet: 450,00 €, Nebenkosten 120,00 €

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25014095 - 56072 Koblenz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com