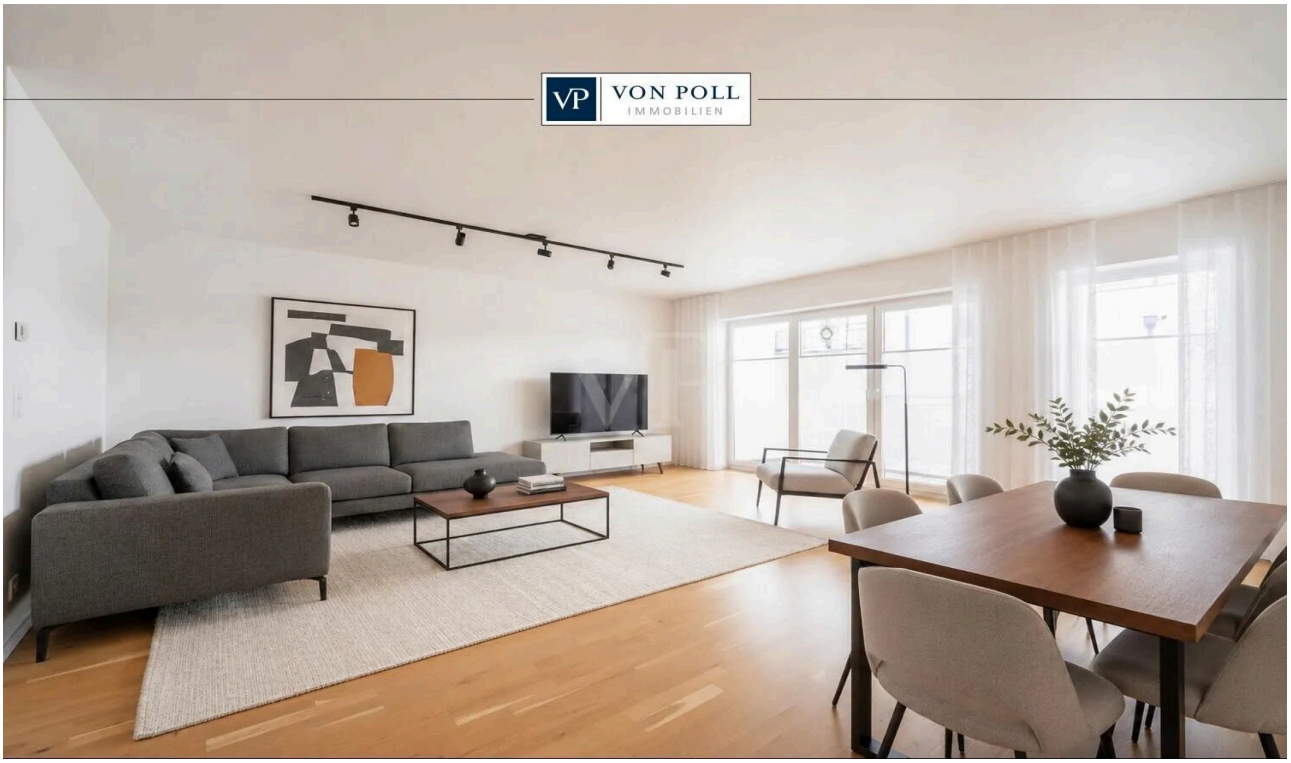
Koblenz

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung

Objektnummer: 26014020



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

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

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	26014020	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2016		

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Auf einen Blick: Energiedaten

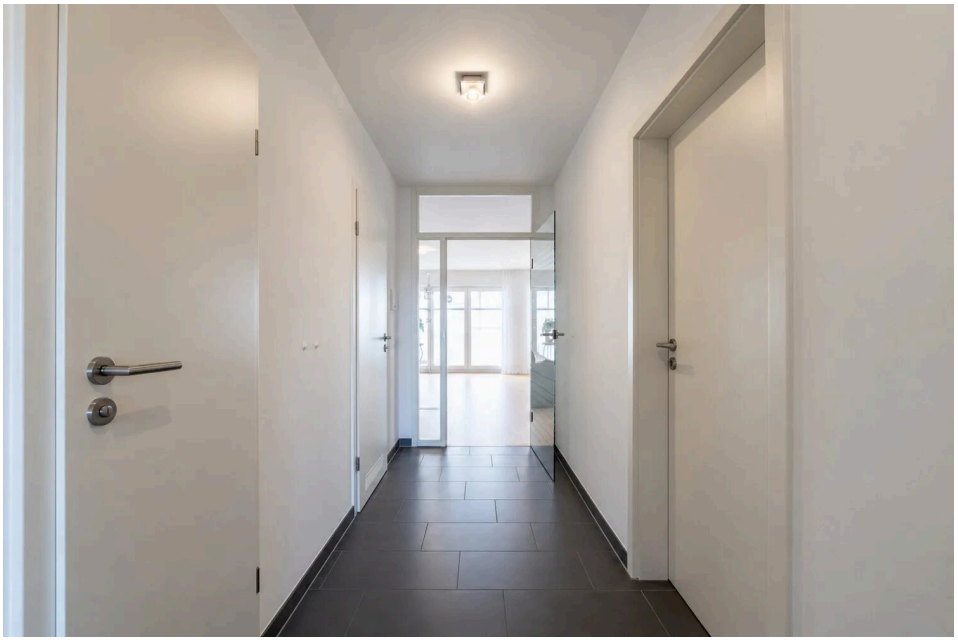
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	21.03.2033
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

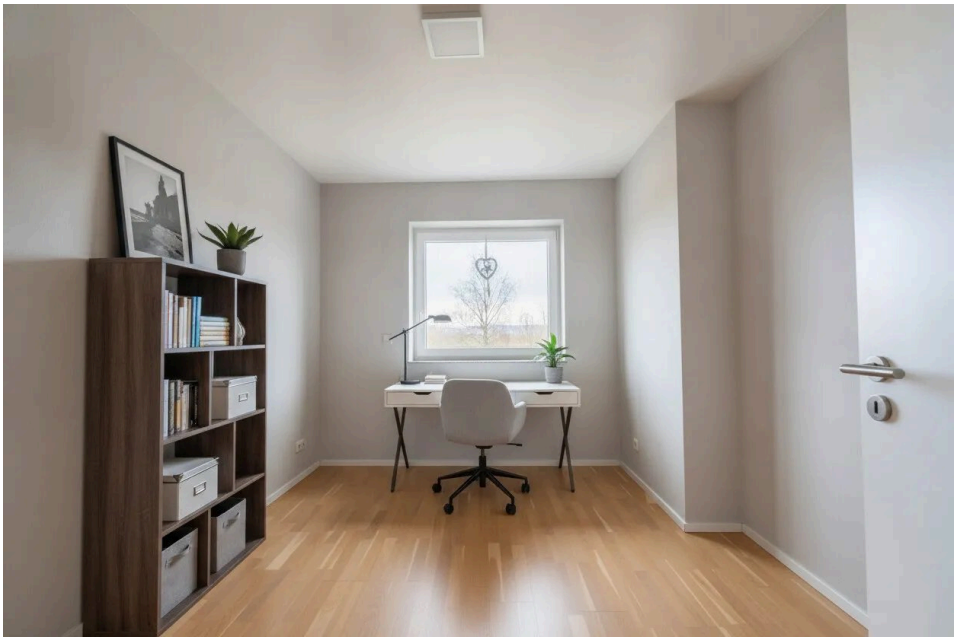
Die Immobilie

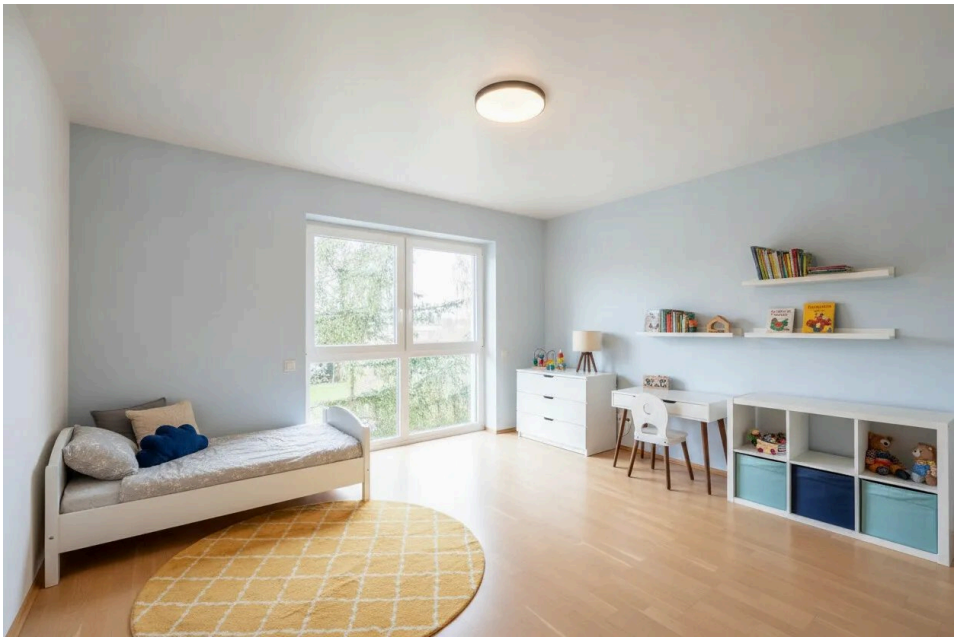




Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

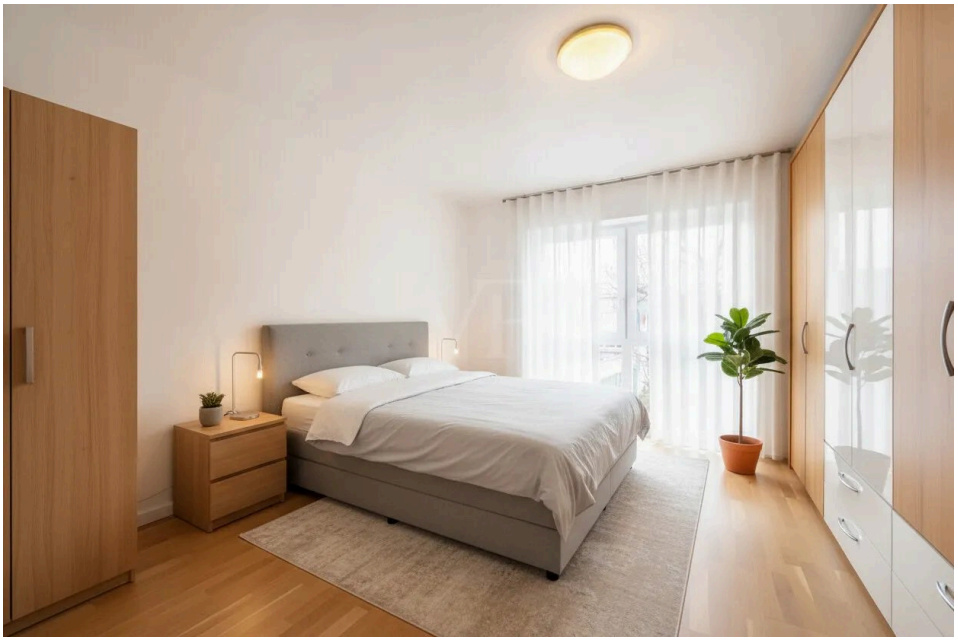
Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

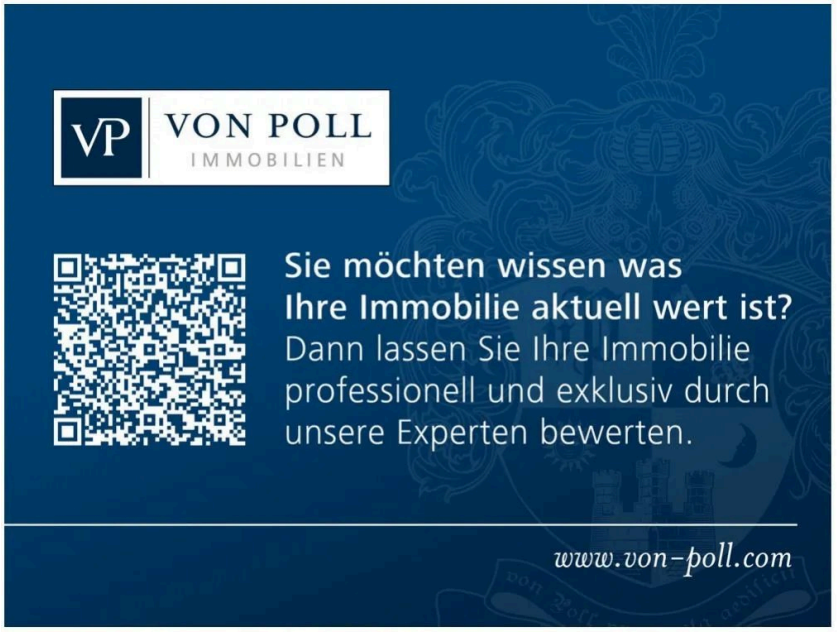
Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das Objekt befindet sich in einem 2016 fertiggestellten Gebäude und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus.
Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben sind die drei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Entfaltung schaffen. Hier findet jede Lebenssituation ihren Platz – sei es für die Familie, als Arbeitsbereich oder für Gäste. Das Tageslicht-Badezimmer rundet das Raumangebot der Wohnung funktional ab und unterstreicht die Ausrichtung auf Komfort und Alltagstauglichkeit.
Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der helle, offene Eindruck, der durch die moderne Gestaltung und die durchdachte Raumaufteilung entsteht. Die Zimmer bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Möblierung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist zentraler Treffpunkt für gemeinsame Stunden und wird zum Mittelpunkt des täglichen Lebens.
Das Gebäude wurde im Jahr 2016 vollständig fertiggestellt und entspricht damit aktuellen energetischen und baulichen Standards. Die Versorgung mit Wärme erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das für eine effiziente und zuverlässige Beheizung sorgt. Diese zeitgemäße Heizungsart trägt zur Reduzierung der laufenden Betriebskosten bei und steht für nachhaltige Technologien im Wohnungsbau. Damit erleben Sie ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Zwei Tiefgaragenstellplätze müssen separat dazu erworben werden: 36.000,00 €

Mieteinnahmen derzeit: 1.450,00 € kalt inklusive 2 Stellplätze Tiefgarage, Nebenkosten 260,00 €

Hinweis: Einige der dargestellten Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können von der tatsächlichen Ausstattung und Ausführung abweichen.

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Ausstattung und Details

Extras:
* separater Wasseranschluss für Kühlschrank in der Küche
* Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
* Fussbodenheizung
* elektrische Rolläden
* LAN-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen,
* bodentiefe Dusche
* Gemeinschaftswaschraum im Keller
* Kellerabteil

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem bevorzugten Stadtteil von Koblenz mit guter Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an die überregionalen Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Durch die Nähe zu den Bundesstraßen und Autobahnen sind die umliegenden Regionen unkompliziert erreichbar. Die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt ca. 1 Stunde, zum Flughafen Köln/Bonn etwa 1 Stunde 15 Minuten und zum Flughafen Frankfurt am Main rund 1 Stunde 30 Minuten.

Dank der guten ÖPNV-Anbindung gelangen Sie in wenigen Minuten in die Koblenzer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof mit schnellen Verbindungen in alle Richtungen.

Objektnummer: 26014020 - 56072 Koblenz

Sonstige Angaben

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: 26014020 - 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