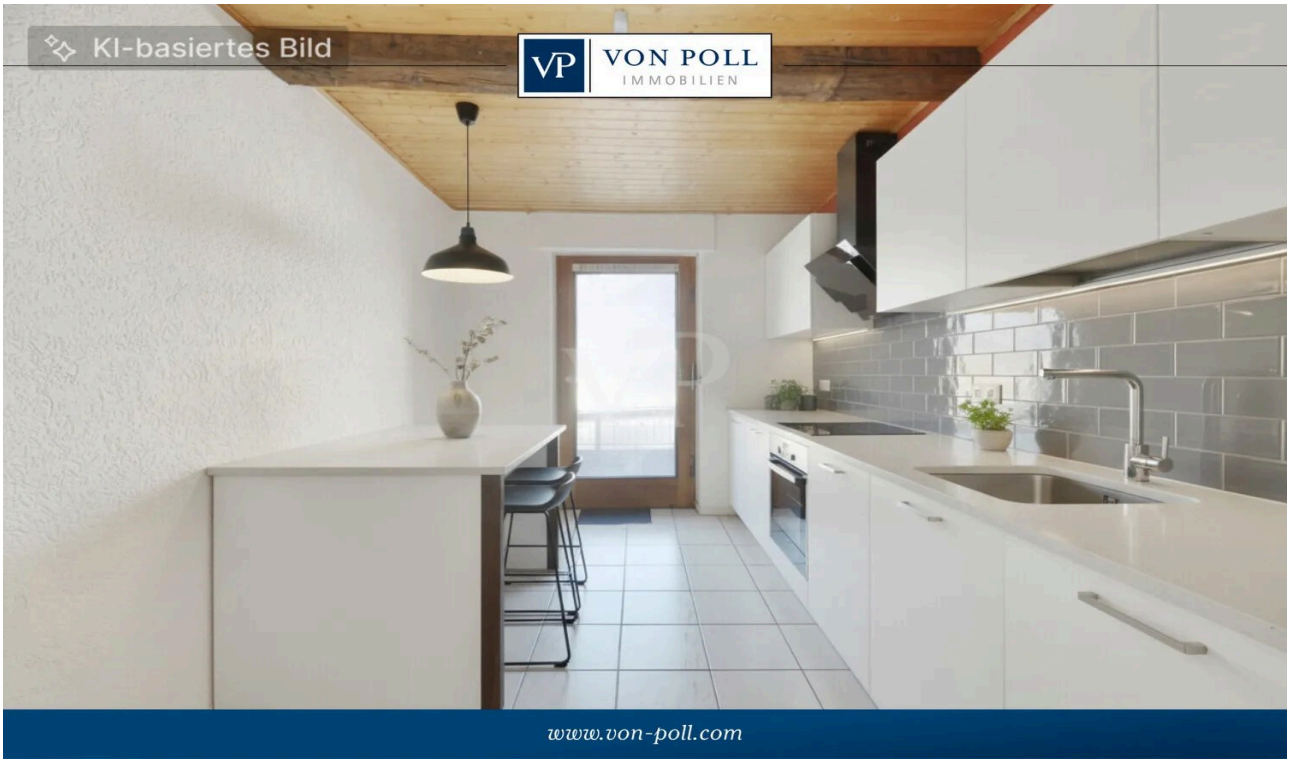
Koblenz / Koblenz-Güls

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und flexibler Nutzung

*Objektnummer: 26014037*




KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1700 m²

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls


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

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26014037 |
| Wohnfläche | ca. 247 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1963 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 445.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 30 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Auf einen Blick: Energiedaten

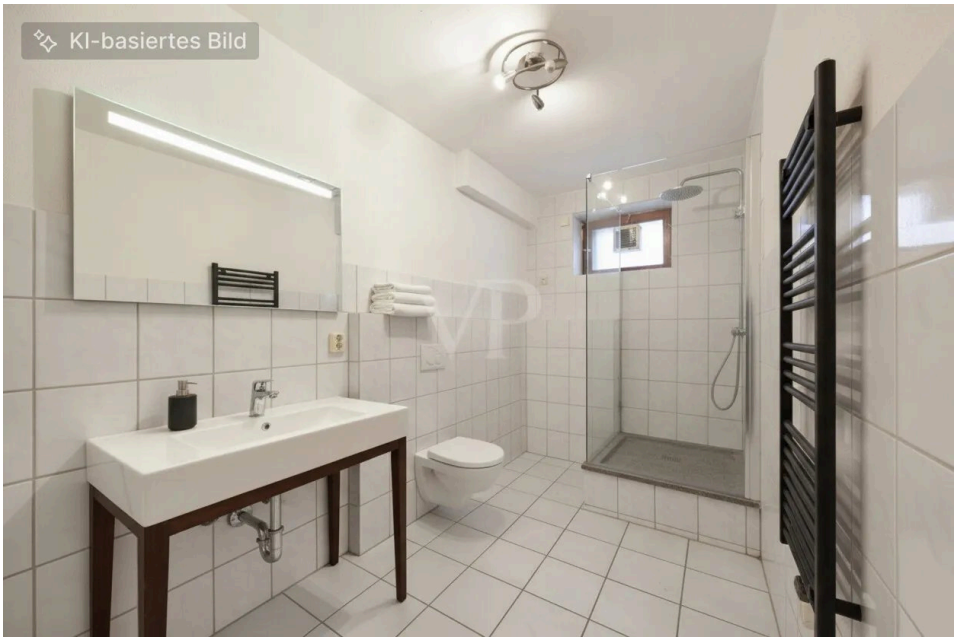
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 28.04.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 184.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1963 |

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Die Immobilie






Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

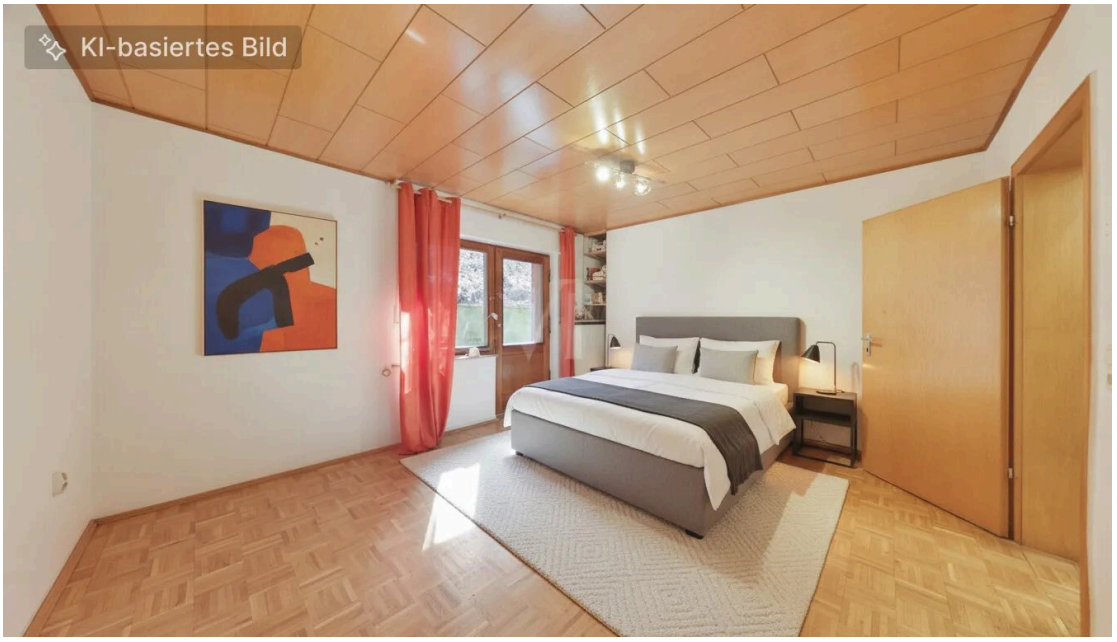
# Die Immobilie

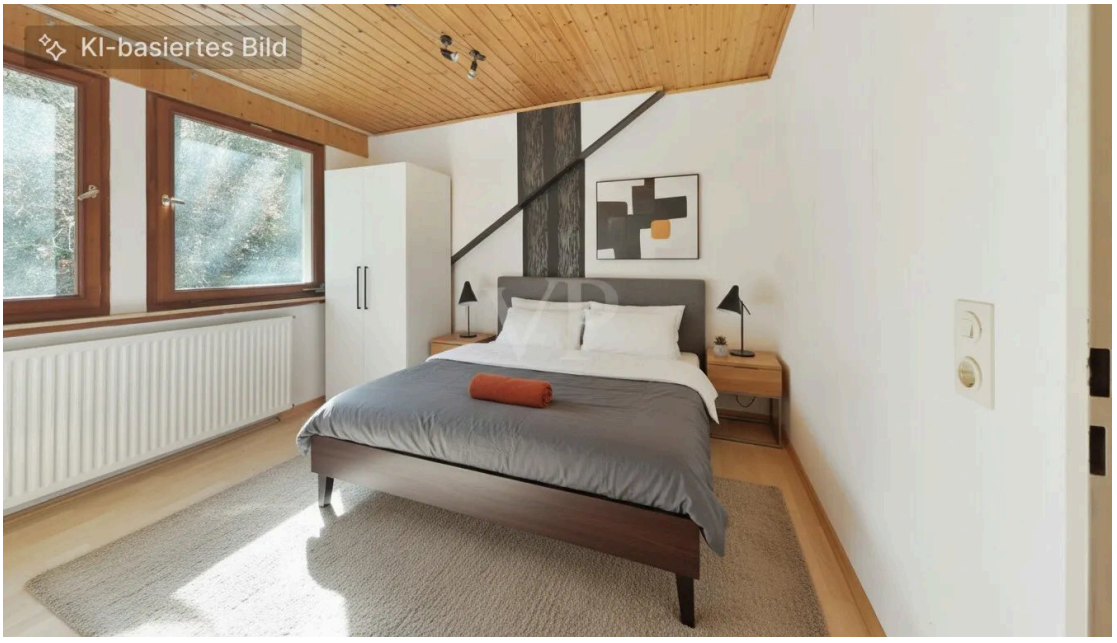





Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Die Immobilie

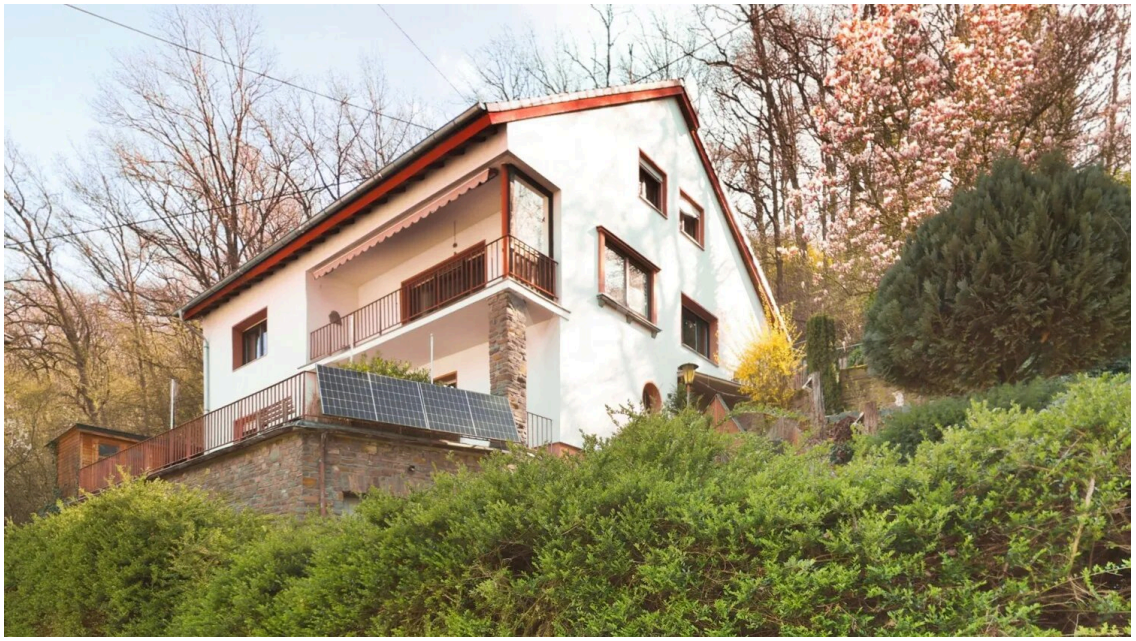


Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

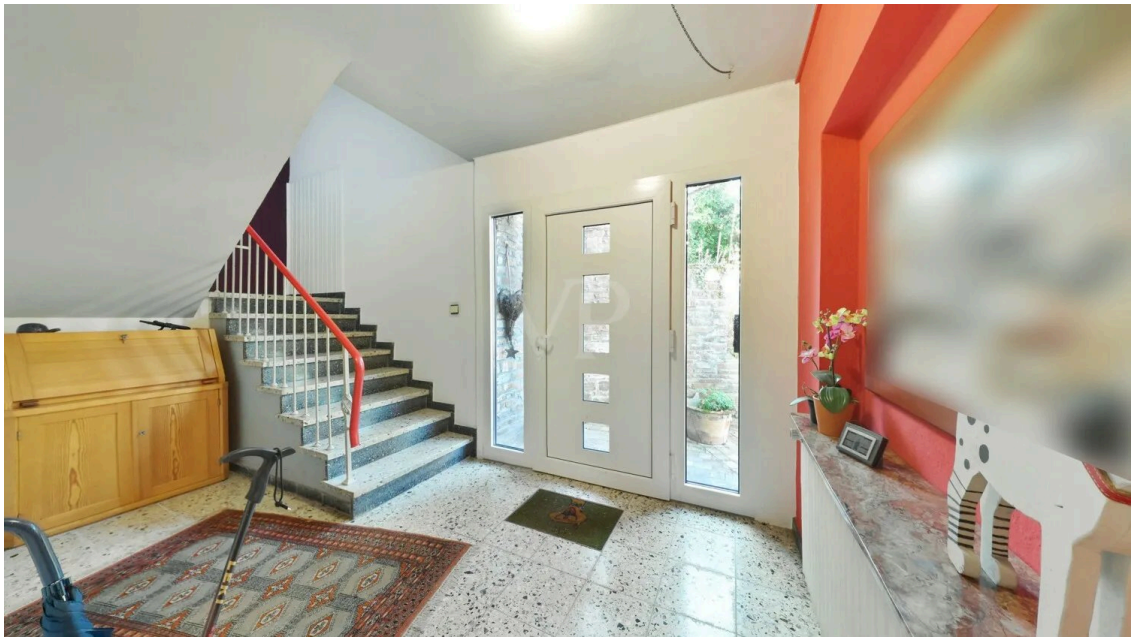
# Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

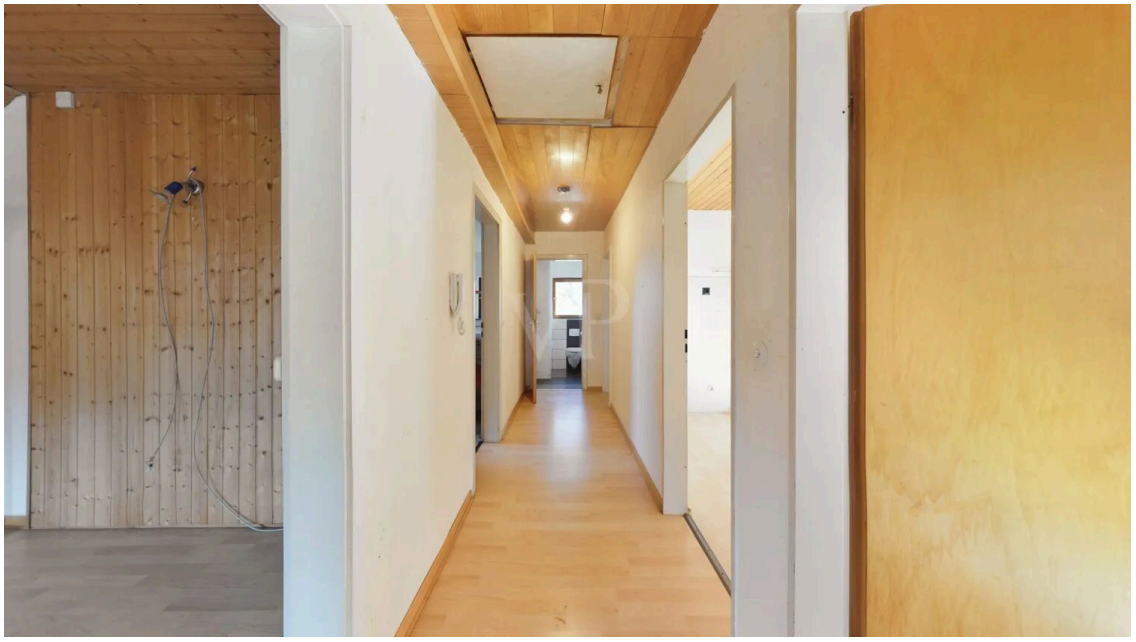
# Die Immobilie





Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Die Immobilie





Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Die Immobilie






Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Die Immobilie



Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ca. 247 m² Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer, und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die 1963 fertiggestellte Immobilie liegt auf einem ca. 1.700 m² großen, überwiegend bewaldeten Grundstück (Hanglage) und befindet sich in einem guten, kontinuierlich modernisierten Zustand.

Sieben Schlafzimmer bieten großzügigen Raum für Familie und Gäste sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer sorgen für hohen Komfort, auch in größeren Haushalten. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familienleben ebenso wie für das Arbeiten im Homeoffice.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und technisch modernisiert: Eine umfassende Dämmung erfolgte 2003, die Zentralheizung wurde 2011 erneuert und 2011 wurde das Dach inklusive moderner Aufsparrendämmung saniert. Zusätzlich sind zwei Balkonsolarpaneele installiert, die zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage und bietet eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen. Laufende Pflege und Investitionen sichern den Werterhalt. Zudem besteht mit überschaubarem Aufwand die Möglichkeit, das Haus in ein Mehrfamilienhaus umzuwandeln.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Ausstattung und Details

-3 separate Wohnungen
-Dämmung des Hauses von 2003
-Heizung Erneuerung 2011
-Dachsanierung mit Aufsparrendämmung 2011
-Balkonsolar 2 Paneele
-große Doppelgarage

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Koblenzer Stadtteil Güls, einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage. Die Koblenzer Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie wichtige überregionale Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die günstige Lage in der Nähe von Bundesstraßen und Autobahnen sind auch umliegende Regionen bequem zu erreichen. Die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt etwa 1 Stunde, zum Flughafen Köln/Bonn rund 1 Stunde und 15 Minuten und zum Flughafen Frankfurt am Main ca. 1 Stunde und 30 Minuten.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, die Koblenzer Innenstadt sowie den Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Objektnummer: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# 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: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

# 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