Koblenz / Niederberg

Vollvermietetes 4 Familienhaus mit Garten und Stellplätzen

Objektnummer: 26014044



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 449 m² • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26014044
Wohnfläche	ca. 449 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

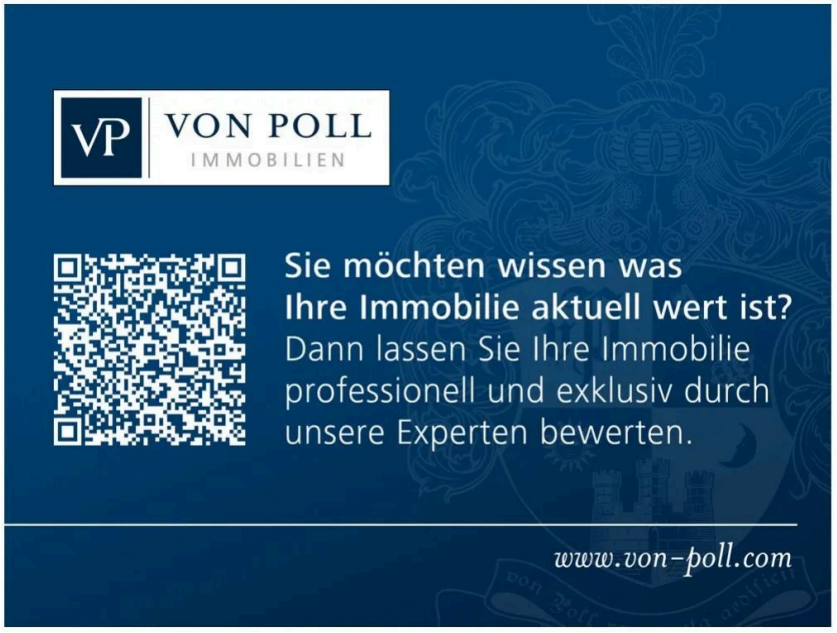
Die Immobilie





Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ein erster Eindruck

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 m - 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.

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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. 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.

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Sonstige Angaben

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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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