Koblenz

Modernisiertes Wohlfühlhaus mit EBK, 5 Min. von der Festung entfernt – sofort bezugsfertig Ist dieses Gespräch bisher hilfreich?

Objektnummer: 26014050



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 172 m²

Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

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

Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	26014050
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 28 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

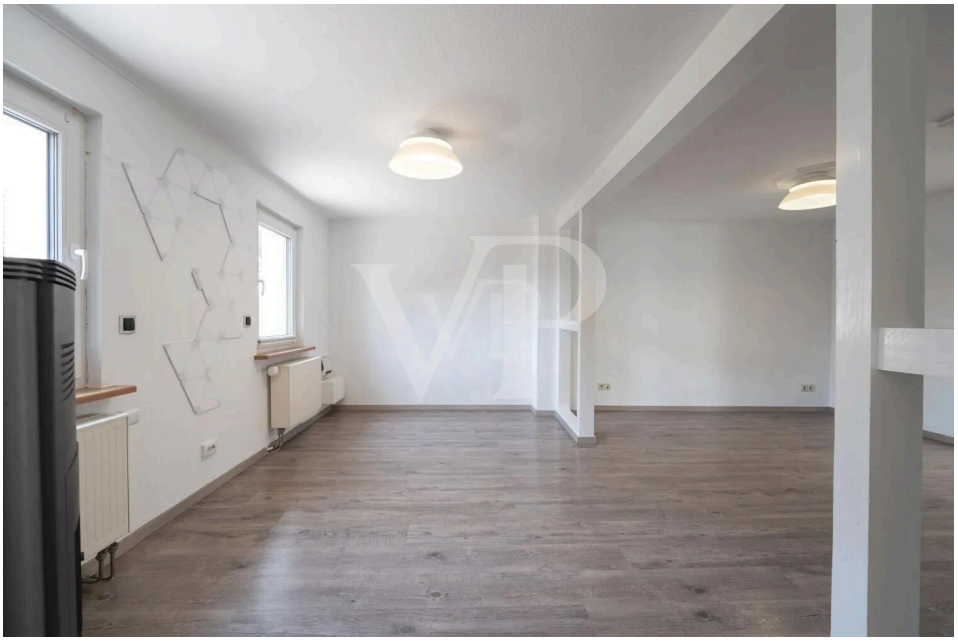
Auf einen Blick: Energiedaten

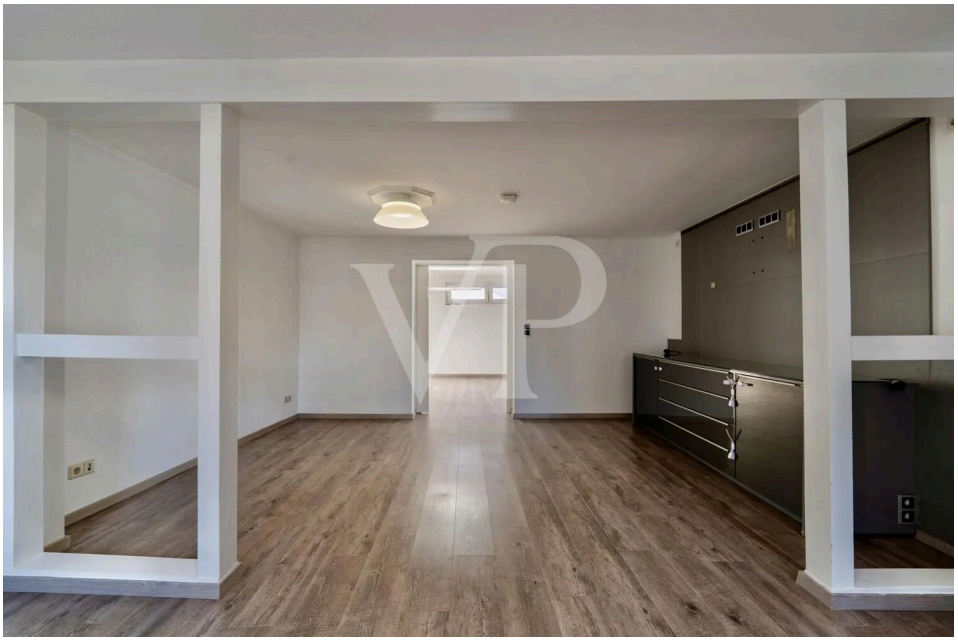
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

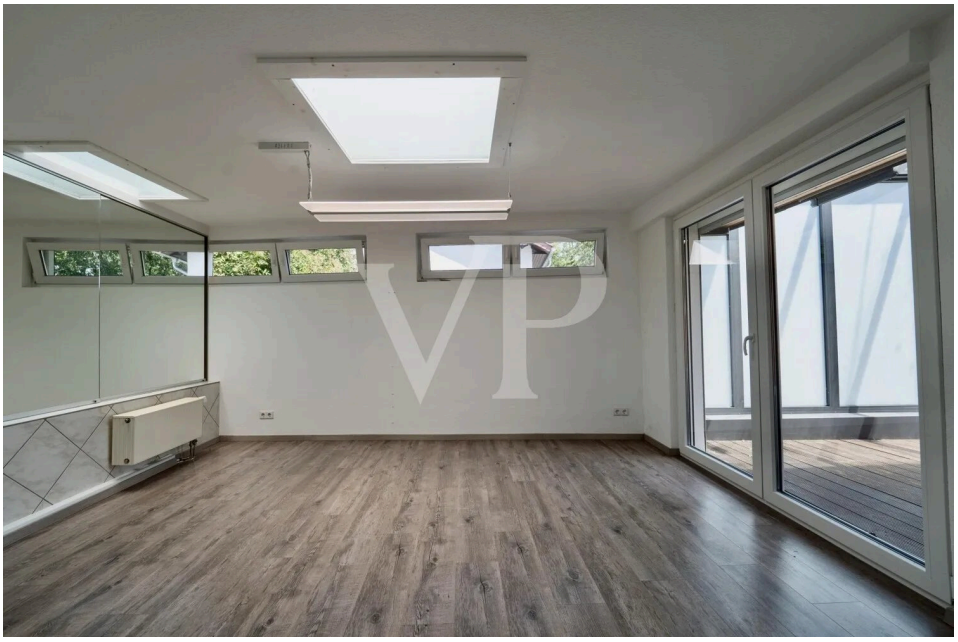
Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie





Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In gepflegter Wohnlage von Koblenz-Niederberg, nur etwa fünf Gehminuten von der beliebten Festung Ehrenbreitstein entfernt, erwartet Sie dieses liebevoll und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem pflegeleichten ca. 172 m² großen Grundstück bietet die Immobilie den idealen Wohnkomfort für 1- 2 Personen oder eine kleine Familie mit einem Kind. Hier wurde seit 2015 fortlaufend modernisiert und saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsaufwand sofort bezugsfertig.

Freuen Sie sich auf eine moderne Einbauküche, zwei modern sanierte Badezimmer, einen gemütlichen Pelletofen im Wohnzimmer sowie zahlreiche technische Ausstattungsmerkmale wie ein Balkonkraftwerk, Klimaanlage und dreifach verglaste Fenster. Eine großzügige, überdachte Terrasse, ein Wintergarten und zwei Balkone mit schönem Ausblick laden zum Entspannen ein. Ein Stellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 26014050 - 56077 Koblenz

Ausstattung und Details

- Pellethofen
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Teilunterkellerung mit Bruchsteinkeller
- Großzügige, überdachte Terrasse
- Balkon mit schönem Ausblick und installiertem Balkonkraftwerk (0,8 kwp)
- Elektrische Rollläden
- Fliegengitter im Erd- und Obergeschoss
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
- Möbel im Wohnzimmer und Schlafzimmer verbleiben im Haus und sind inklusive
- Stellplatz direkt am Haus, weiterer Stellplatz neben dem Haus kann separat angemietet werden
- Deckenhöhe ca. 2,20 m

Modernisierungen im Überblick

- Gas-Brennwerttherme installiert (1997)
- Errichtung Außenkamin (2005)
- Dach vollständig neu eingedeckt (2015)
- Fassade gedämmt und neu gestrichen (2015)
- Elektrik erneuert (ca. 2011)
- Wasserleitungen und Heizungsleitungen erneuert
- Dreifach verglaste Fenster im gesamten Haus erneuert (2019), Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
- Moderne Einbauküche (Baujahr 2019, im Kaufpreis enthalten)
- Smarte Beleuchtung größtenteils installiert bzw. erneuert

Objektnummer: 26014050 - 56077 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. 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. Die B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 26014050 - 56077 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: 26014050 - 56077 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