Koblenz / Ehrenbreitstein

Kernsanierte und Topvermietete Kapitalanlage im Herzen von Ehrenbreitstein

Objektnummer: 26014079



KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199.44 m^2 • GRUNDSTÜCK: 135 m^2

Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

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

Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26014079
Wohnfläche	ca. 199.44 m²
Baujahr	1890

Kaufpreis	730.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Ein erster Eindruck

Dieses 4-Parteinhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1890 wurde bis zum Jahr 2024 aufwändig Kernsaniert und zu Beginn 2025 neuvermietet.

Besondere Merkmale sind:
- 4-Parteien
- Kernsaniert 2024
- moderne Raumgestaltung
- Stahlbalkone sowie Terrasse mit Garten
- zentrale Lage von Ehrenbreitstein

Eine dauerhafte sowie solide Vermietung runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

Alles zum Standort

Ehrenbreitstein ist ein charakteristischer Stadtteil von Koblenz, nur ca. 5 Autominuten entfernt von der Koblenzer Innenstadt.
Zu Fuß erreichen Sie einen Supermarkt, der nur unweit vom Wohnhaus entfernt liegt. Ärzte, Grundschulen, ein großes Angebot an Kindergärten und Weiterführenden Schulen werden ebenfalls im nahen Umkreis angeboten.

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 B 42 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

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: 26014079 - 56077 Koblenz / Ehrenbreitstein

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