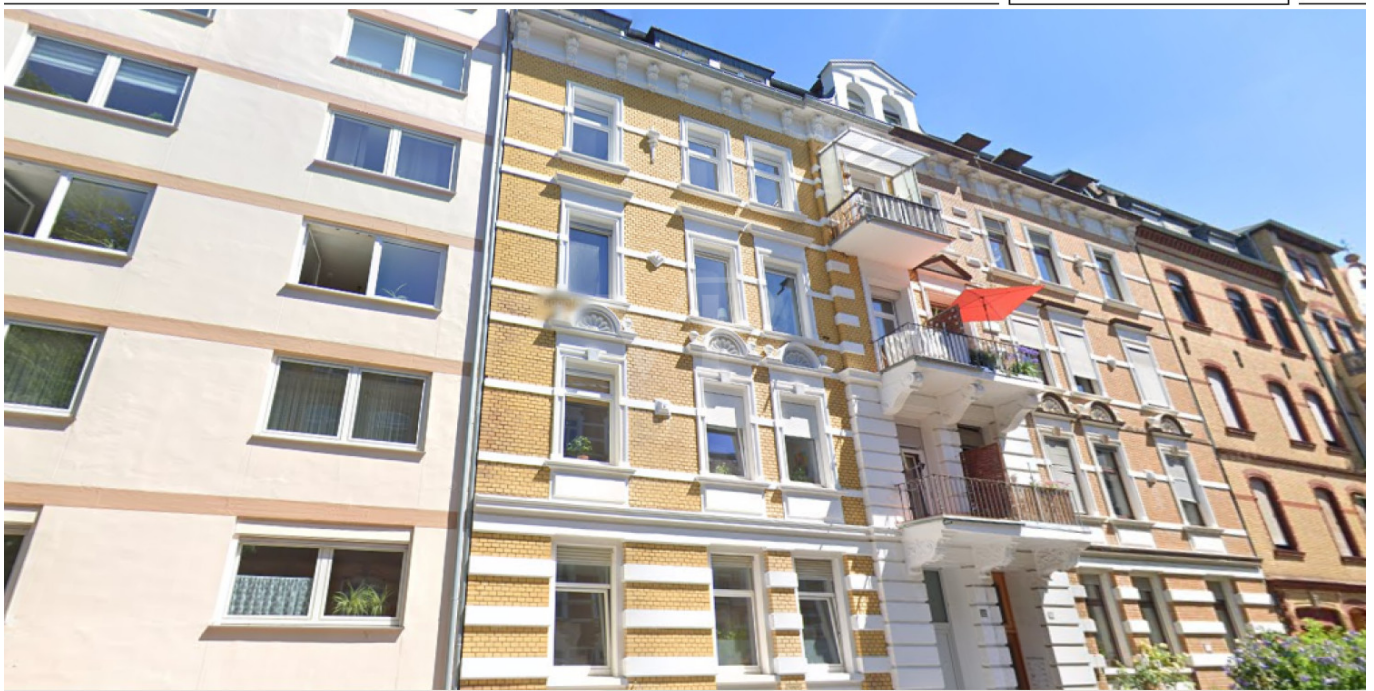


Koblenz

# Absolutes Schmuckstück inmitten der südlichen Vorstadt von Koblenz

Property ID: 24014119



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 493 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 324 m<sup>2</sup>

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## At a glance

|                      |            |                          |                                                      |
|----------------------|------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| Property ID          | 24014119   | Purchase Price           | 1.495.000 EUR                                        |
| Living Space         | ca. 493 m² | Commission               | Buyers Commission<br>3,57 % (incl. VAT)              |
| Rooms                | 13         | Condition of<br>property | Well-maintained                                      |
| Bedrooms             | 9          | Usable Space             | ca. 123 m²                                           |
| Bathrooms            | 6          | Equipment                | Garden / shared use,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony |
| Year of construction | 1892       |                          |                                                      |

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

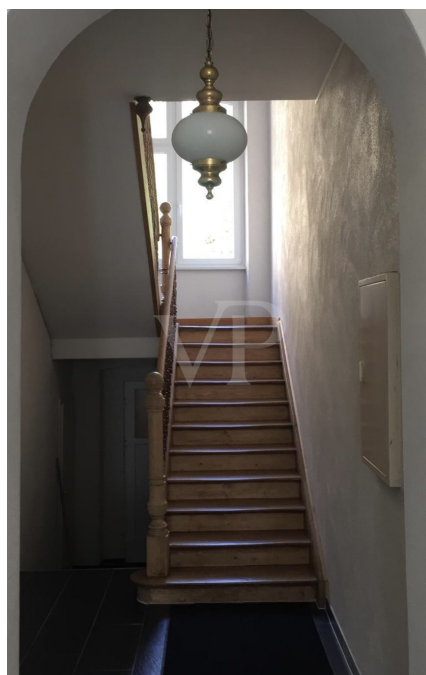
## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 06.08.2028        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 72.40 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1892                           |

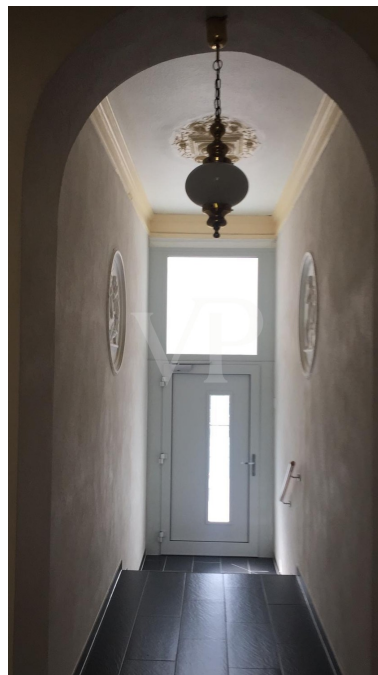
Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

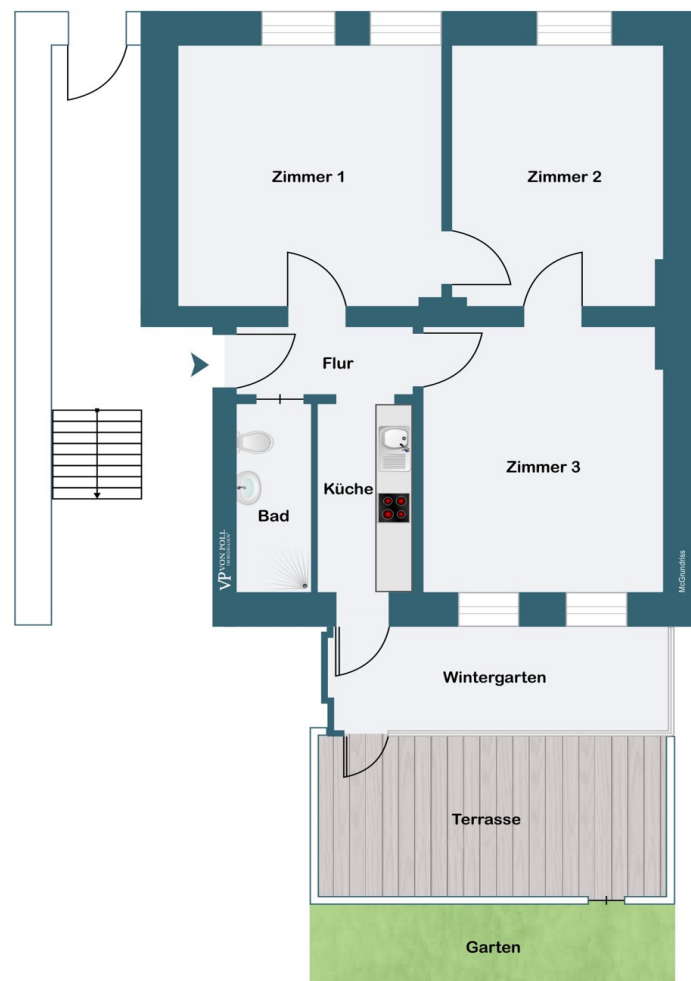
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



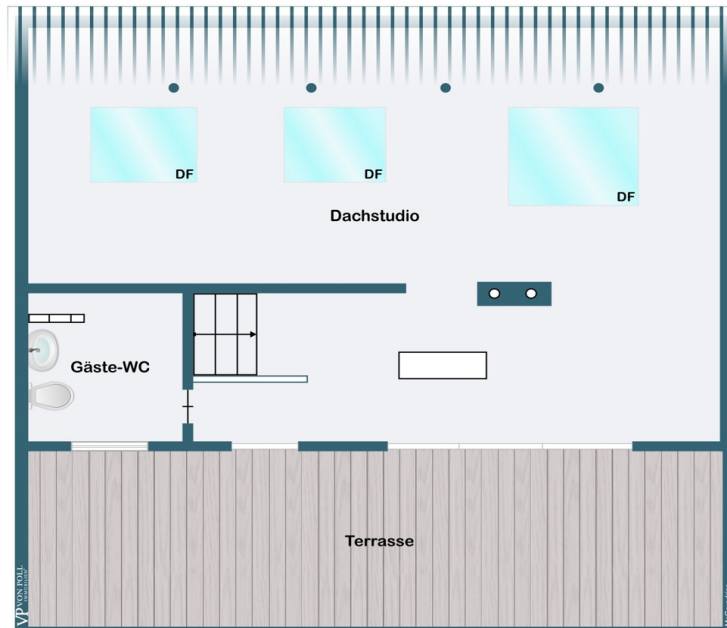
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## A first impression

In bester, sonniger Lage liegt dieses Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in einer beliebten Straße von Koblenz. Die Wohnungen sind hell und gut aufgeteilt, mit großem Balkon und haben zusätzlich eigene Kellerabteile, sowie einen gemeinsamen Stellplatz für Fahrräder. Highlight ist die moderne, oberste Maisonettewohnung mit großem Balkon. Das Haus ist in den letzten Jahren stetig liebevoll renoviert und saniert worden. Das Untergeschoß kann noch als kleine Gewerbeeinheit gut in das Konzept eingebunden werden. Zwei Stellplätze vor dem Haus runden die Immobilie sehr angenehm ab.

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in bester Lage der südlichen Vorstadt von Koblenz. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants bis hin zu Ärzten und Krankenhäusern finden Sie in unmittelbarer Nähe. Dank der zentralen Lage profitieren Sie außerdem von der hervorragenden Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Rhein mit seinen schönen Kaiserin-Augusta-Anlagen verleihen dem Ganzen in fußläufiger Erreichbarkeit, besonderen Charme.

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24014119 - 56068 Koblenz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)