

Koblenz

# Großzügig geschnittene 4,5 Zimmerwohnung auf dem Oberwerth

CODICE OGGETTO: 24014133

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

**CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24014133                                      |
| Superficie netta    | ca. 120 m²                                    |
| Piano               | 1                                             |
| Vani                | 4.5                                           |
| Camere da letto     | 3                                             |
| Bagni               | 2                                             |
| Anno di costruzione | 1991                                          |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 17500 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 550.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

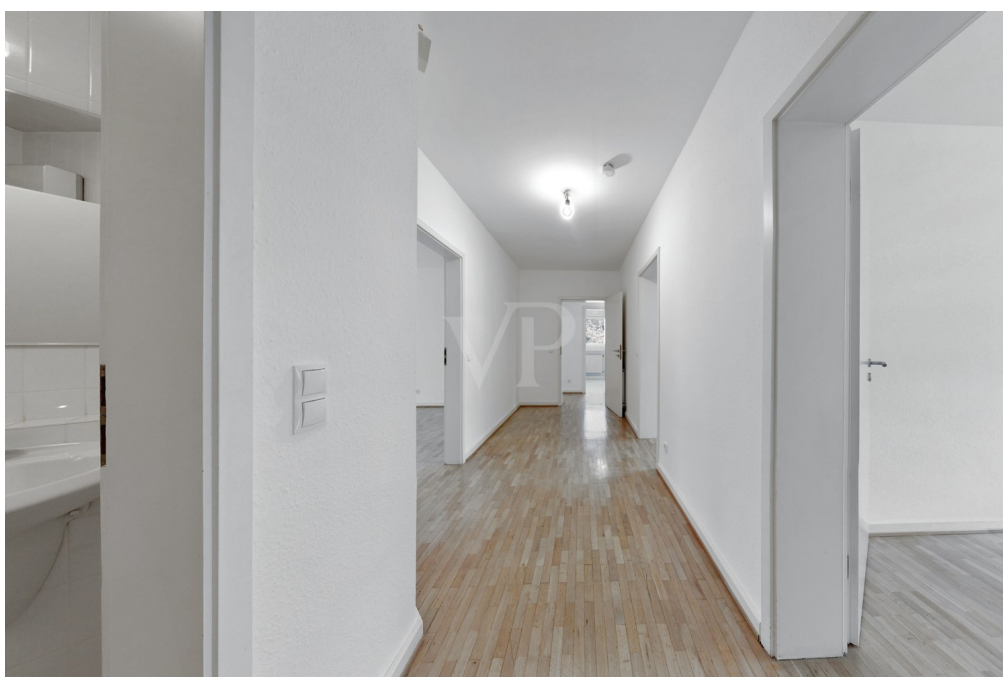
CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero                | Consumo finale di energia                             | 175.20 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.05.2031                          | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                                |

CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà



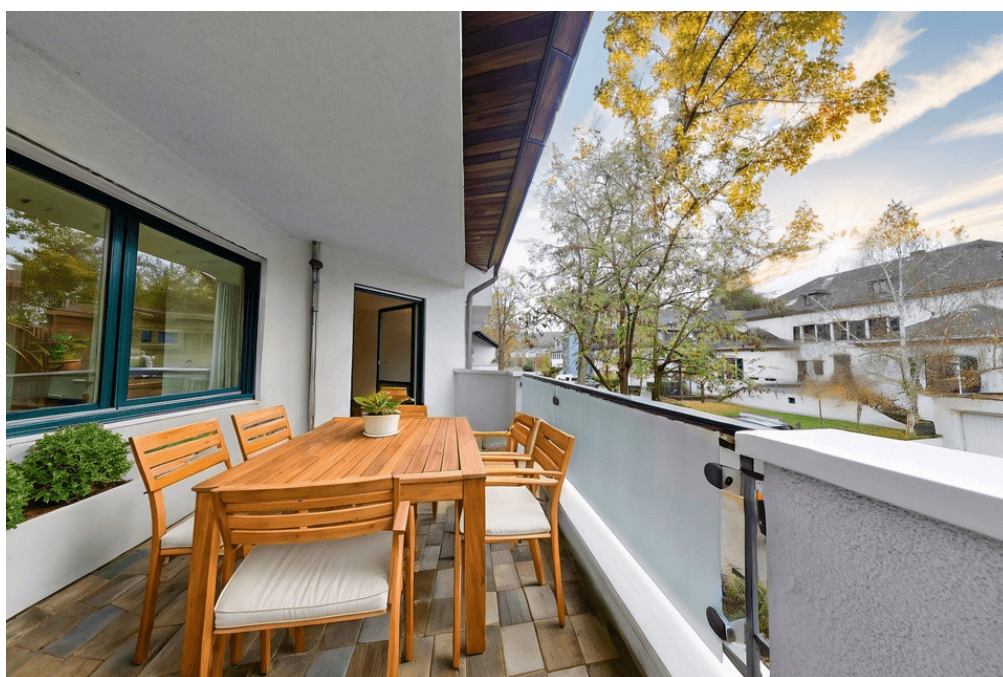
CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà



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**  
NATIONALES  
KUNDENRATINGS  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà

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)

 VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

VON POLL  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



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

CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz**

## Una prima impressione

Im beliebten Koblenzer Stadtteil Oberwerth, ruhig in einer gepflegten Wohnanlage gelegen, finden Sie diese großzügig geschnittene 4,5 Zimmer Wohnung im ersten Obergeschoss. Die Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Schlafzimmer, Küche, Hauptbadezimmer, Gäste-WC mit Dusche und Wohnzimmer mit separiertem Essbereich und Zugang zum schönen Balkon. Ausstattungsmerkmale: - favorisierte Lage - großzügig und durchdachter Grundriss - Balkon - OPTIONAL: zwei Tiefgaragenstellplätze (à 17.500,- €) - großer Kellerraum (Bei der Bilderauswahl sind beispielhaft ein paar Möblierungsmöglichkeiten zur besseren Visualisierung) Kontaktieren Sie uns gerne bei weiterem Interesse und für unseren digitalen 360-Grad-Rundgang (!).

**CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz**

## Tutto sulla posizione

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 B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

**CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 175.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 24014133 - 56075 Koblenz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
**E-Mail:** koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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