

Koblenz-Wallersheim

# Grundstück für Mehrfamilienhäuser und Bungalows mit Bauvoranfrage

Property ID: 23014041



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

**PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LAND AREA: 3.116 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

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

Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## At a glance

Property ID	23014041	Purchase Price	980.000 EUR
Available from	According to the arrangement	Object type	
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

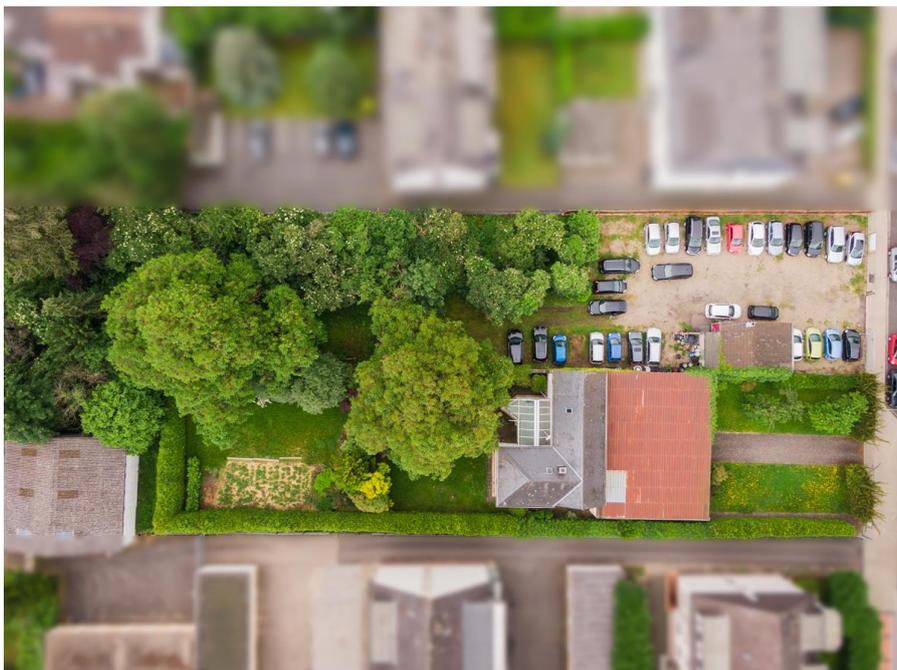
Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## The property



Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## The property



Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## The property



**VP 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  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien



**VP 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: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## The property



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: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## A first impression

Ideales Investitionsgrundstück im Grenzgebiet von Wallersheim und Neuendorf. Die ca. 3.100 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich zwischen Wohn- und Gewerbeeinheiten und ist nach § 34 BauGB bebaubar. Eine fertige Bauvoranfrage liegt bereits vor. Der Beispielsplan sieht 2 Mehrfamilienhäuser mit je 16 Wohneinheiten auf ca. 1.900 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche und 3 Bungalows auf ca. 360 m<sup>3</sup> Gesamtwohnfläche vor. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell noch ein Einfamilienhaus, ein kleiner Bunker, zwei Sickergruben und Reste einer ehemaligen Kleinkaliberschiessanlage. Die hierdurch erhöhten Abrisskosten wurden schon im Kaufpreis berücksichtigt.

Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## All about the location

Wallersheim und Neuendorf sind Stadtteile von Koblenz, die mit umfassender Infrastruktur alles bieten, um ein entspanntes Arbeits- und Wohnumfeld zu gewährleisten. Einzelhandel, Gewerbebetriebe, Kindergärten, Schulen, Gastronomie, öffentlicher Nahverkehr - alles vor Ort. Koblenz liegt am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen - 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: Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Property ID: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## Other information

**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: 23014041 - 56070 Koblenz-Wallersheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)