

Koblenz

# Großzügig geschnittene 4,5 Zimmerwohnung auf dem Oberwerth

Número de propiedad: 24014133



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

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## De un vistazo

Número de propiedad	24014133
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 17500 EUR (Venta)

Precio de compra	550.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	175.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.05.2031	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad





Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad



Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
2024  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienfirmen Europas  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien.de  
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)

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

# La propiedad

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)

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz**

## Una primera impresión

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 (!).

**Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 175.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 24014133 - 56075 Koblenz

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
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)