

Koblenz

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit schönem, sonnigem Grundstück in guter Lage

????????? ??????????: 24014126

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 660 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ??? ??????

???????? ?????????	24014126	????? ???????	348.000 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	1984
????????????	1	?????????	???????
????? ???????????????	1956	????????????????	
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	??????, ????????????????? ?????????

???????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

---

???? ???????????

---

?????

???????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



???????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



??????? ???????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



???????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



??????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



???????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



**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  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

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

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
FÜR DEN  
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)

??????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

?? ????????



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)

??????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

??? ?????? ???????????

Im beliebten Stadtteil Arenberg befindet sich diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1956. Ihre gute Raumaufteilung bietet Ihnen ein schönes Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Das gepflegte, großzügige Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit viele schöne Stunden im Freien zu genießen. Auch können Sie dieses nutzen, um die Immobilie gegebenenfalls zu erweitern. Besonderheiten: - gute Raumaufteilung - 3-4 Schlafzimmer - Möglichkeit des Wohnens auf einer Ebene - Kaminanschlüsse vorhanden - großer, sonniger Garten - Gartenhaus und Geräteschuppen - Garage sowie 2-3 Außenstellplätze - Erweiterung des Hauses/Anbau 1966 - geräumiges Untergeschoss Die Immobilie befindet sich in einem sanierungs-/renovierungsbedürftigen Zustand, was dem Käufer die Möglichkeit gibt, das Haus nach seinen eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen. (Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)

??????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

??? ??? ??? ????????????

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 B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

??????? ????????: 24014126 - 56077 Koblenz

????? ???????????????

**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.

???????? ??????????: 24014126 - 56077 Koblenz

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Florian Bender

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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