

Koblenz

# Vollmöblierte Wohnung im 1. OG in Bestlage von Koblenz Süd

**CODICE OGGETTO: 23211088**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,41 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23211088 - 56068 Koblenz**

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

**CODICE OGGETTO: 23211088 - 56068 Koblenz**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23211088	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 97,41 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2016	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23211088 - 56068 Koblenz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2027	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

**CODICE OGGETTO: 23211088 - 56068 Koblenz**

## Una prima impressione

Hier bieten wir Ihnen ein absolutes Schmuckstück inmitten der südlichen Vorstadt von Koblenz. Diese vollmöblierte Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteter Wohnfläche, welche sich im 1. Obergeschoss eines 10-Parteienhauses vis-à-vis von EDEKA Kreuzberg befindet. Das Geschoss ist bequem über den Aufzug oder das geräumige Treppenhaus zu erreichen. Die Wohnung selbst bietet neben ihrer modernen Raumgestaltung auch hochwertige Ausstattungsmerkmale welche z.B. die aufeinander abgestimmte Bodenbeläge in massiver Eiche und großformatigen Fliesen in Betonoptik umfassen. Fußbodenheizung und bodentiefe Fensterelemente in Dreifach- Verglasung sorgen für ein gemütliches Raumgefühl und eine energieeffiziente Nutzung.

AUFTEILUNG: ° Schlafzimmer ° angrenzendes Badezimmer mit Waschmaschinen- & Trockner Anschluss ° Schlafzimmer ° großzügiger Wohn-/Ess- und Kochbereich ° sonnige Loggia ° separates Gäste-WC ° großzügige Diele Das Haus wurde 2016 umfangreich saniert und punktet nun mit moderner Außenfassade und hauseigenem Café/ Tagesbar im Erdgeschoss. Öffentliche Stellplätze stehen in der Straße vor dem Gebäude zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 23211088 - 56068 Koblenz**

## Tutto sulla posizione

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 Innenstadtlage 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.

**CODICE OGGETTO: 23211088 - 56068 Koblenz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2027. Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 23211088 - 56068 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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