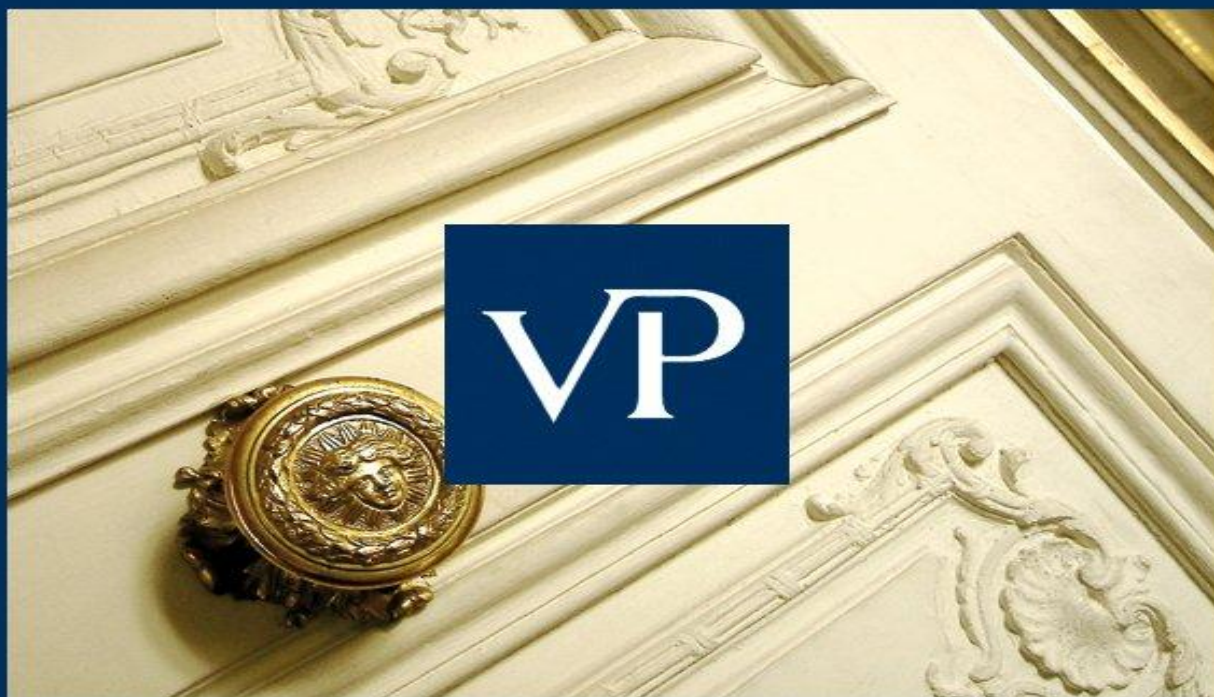


Koblenz / Niederberg

Vollvermietetes 4 Familienhaus mit Garten und Stellplätzen

Objektnummer: 26014044



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 449 m² • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26014044
Wohnfläche	ca. 449 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

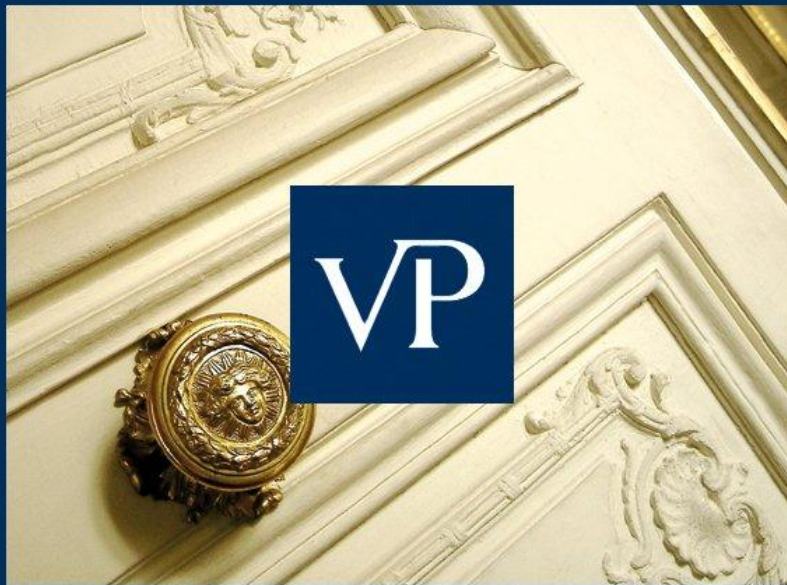
Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	190.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie







VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDITRANG
2024
11.1.2024 - 31.12.2024
IMMOBILIEN
NAT'L. FELD



Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTS ANWALT
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Platzierung bei
von Poll Immobilien
1. Platz Koblenz

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

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!

www.vp-finance.de

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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
 - Hausschutzbrief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ein erster Eindruck

Dieses Vollvermietete 4 Parteienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Niederberg.

Das Haus wurde in den Letzten Jahren aufwändig saniert und modernisiert.
Eine solide Mieterstruktur bringt eine jährliche Kaltmiete von 47.280 Euro.
Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Sanierungen der letzten Jahre.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

EG - 125 m² - 1250 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz
1. OG - 125 m² - 1150 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz
DG - 114 m - 890 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz
UG - 85 m² - 650 Euro Kaltmiete

Eine Garage und ein weiterer Stellplatz sind derzeit nicht vermietet.
Der Energieausweis ist von 2024 vor zahlreichen Neuerungen erstellt wurden.

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ausstattung und Details

Sanierungen und Modernisierungen:

DG:

Fenster zweifach verglast 2016 und 2022 mit neuen Gurtwicklern für die Rollläden

Wohnungseingangstür 2022

Durchlauferhitzer 2025

Sanierung Bad 2026

1.OG:

2022 Komplettsanierung:

Elektrik

Fußbodenheizung

Bad

Fenster zweifach + elektrische Rollläden

Balkon Abdichtung, Belag, Geländer

Türen

Böden

Einbauküche

EG:

2025 Komplettsanierung

+ Einbauküche

+ 2022 Balkon Betonsanierung, Abdichtung, Belag, Geländer

UG:

2025 Komplettsanierung

- Hauseingangstür neu 2025

- Fassadenanstrich 2022

- Treppenhausfenster 2022

- Garagendach 2022 komplett neu abgedichtet

- Große Dachkontrolle mit Abdichtungsarbeiten

- Zentralheizung 2026 neu inkl. neuer Steigleitungen

- Alle Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen von 2022-2026 getauscht

- Hausanschlüsse Gas und Wasser auch in 2026 erneuert

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Alles zum Standort

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. Das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com