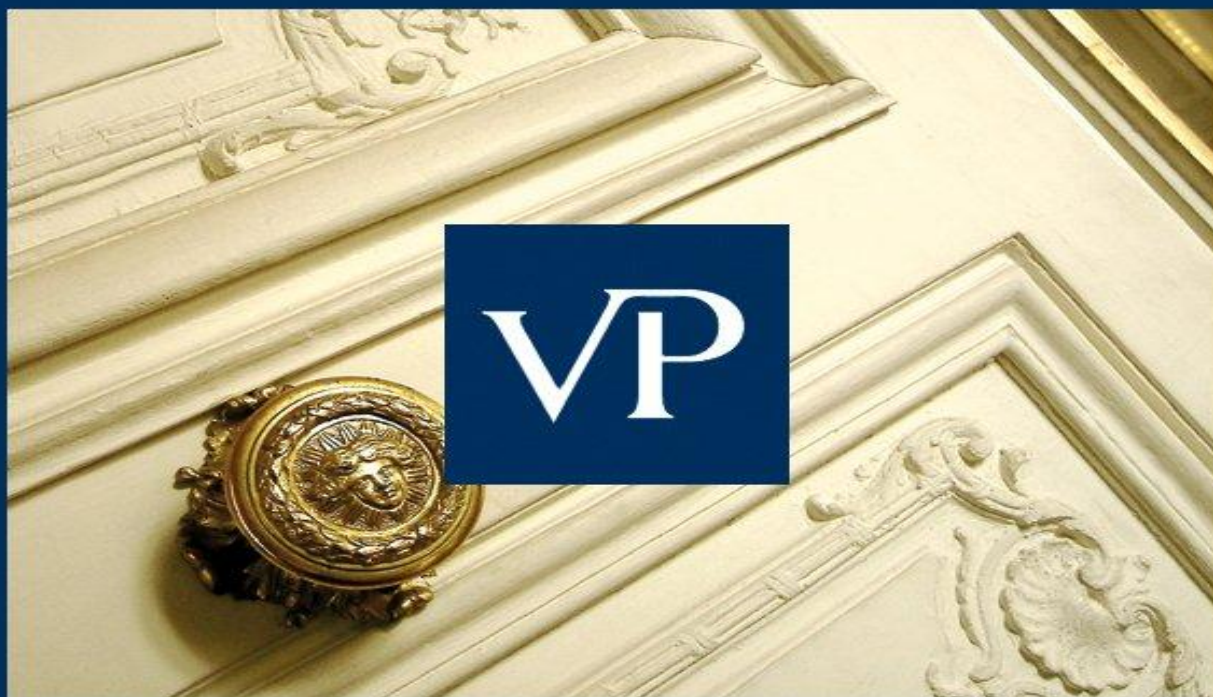


Koblenz / Niederberg

Vollvermietetes 4 Familienhaus mit Garten und Stellplätzen

Codice oggetto: 26014044



PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 449 m² • VANI: 13.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

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

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26014044
Superficie netta	ca. 449 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13.5
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

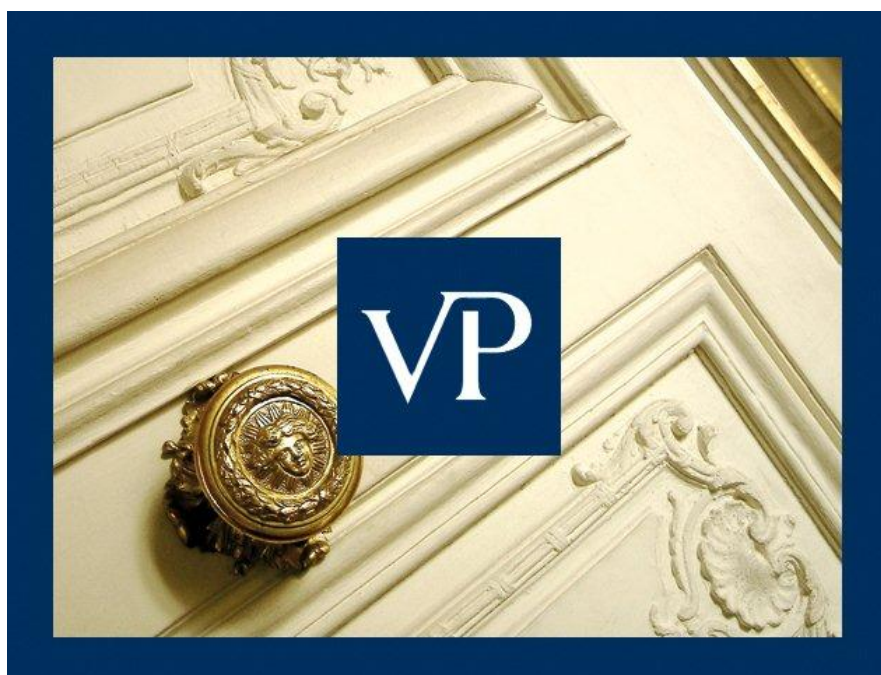
Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	190.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

La proprietà





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



Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ulteriori informazioni

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: 26014044 - 56077 Koblenz / Niederberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com