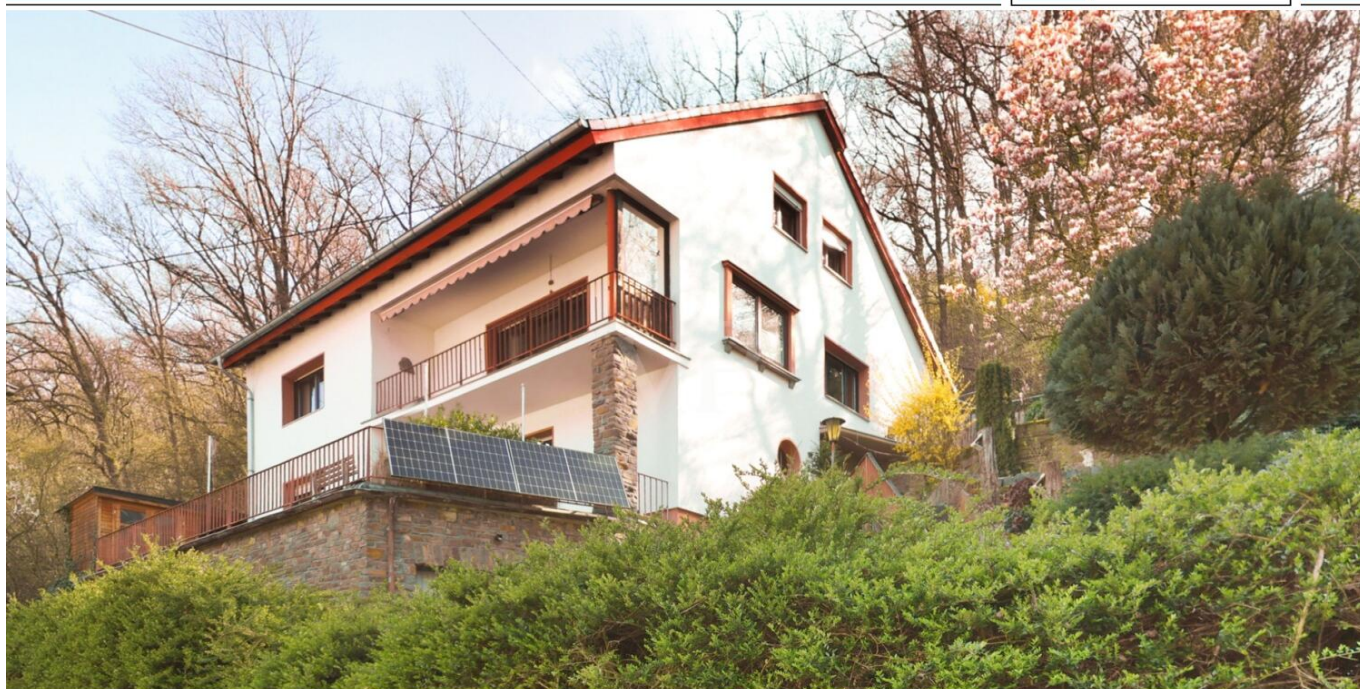


Koblenz / Koblenz-Güls

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und flexibler Nutzung

Número da propriedade: 26014037



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 247 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.700 m²

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Numa vista geral

Número da propriedade	26014037
Área	ca. 247 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	7
Casas de banho	3
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	445.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m ²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

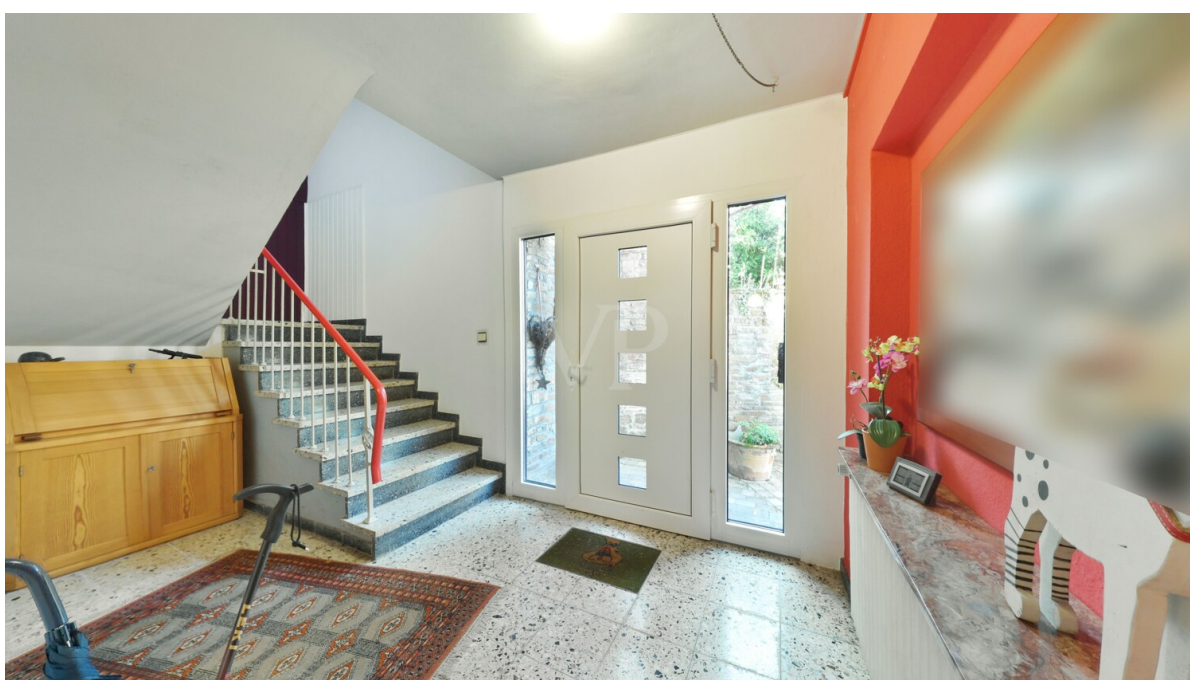
Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	184.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.04.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



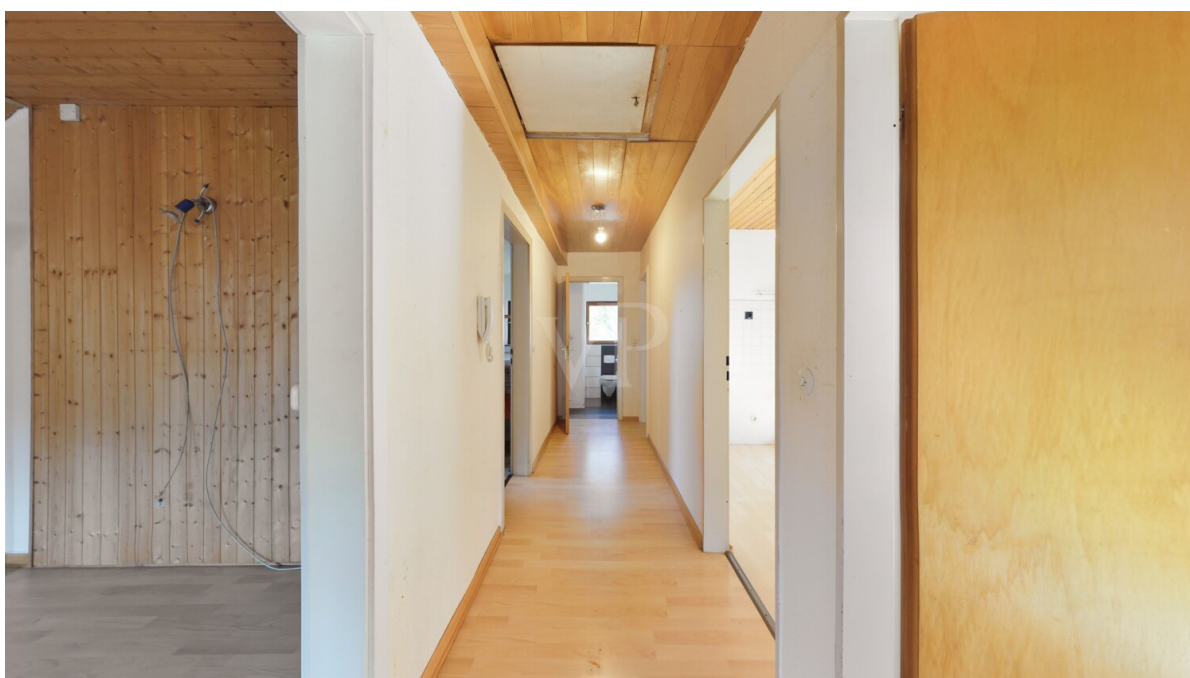
Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
 - 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

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel

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

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

O imóvel



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

FOCUS TOP
NATIONALER
AKADEMISCHER
PREIS
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
nach 5 Kriterien
Test 2023
Im Jahr 2023
Immobilienagentur in Koblenz
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
ANALYSE
Top Makler Koblenz
★★★★★
Empfehlung für
von Poll Immobilien
2023/2024

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Plantas dos pisos



Erdsch. mit Terrasse



1. OG mit Terrasse



Kontingenztabelle



Kontingenztabelle

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ca. 247 m² Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer, und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die 1963 fertiggestellte Immobilie liegt auf einem ca. 1.700 m² großen, überwiegend bewaldeten Grundstück (Hanglage) und befindet sich in einem guten, kontinuierlich modernisierten Zustand.

Sieben Schlafzimmer bieten großzügigen Raum für Familie und Gäste sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer sorgen für hohen Komfort, auch in größeren Haushalten. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familienleben ebenso wie für das Arbeiten im Homeoffice.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und technisch modernisiert: Eine umfassende Dämmung erfolgte 2003, die Zentralheizung wurde 2011 erneuert und 2015 wurde das Dach inklusive moderner Aufsparrendämmung saniert. Zusätzlich sind zwei Balkonsolarpaneele installiert, die zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage und bietet eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen. Laufende Pflege und Investitionen sichern den Werterhalt. Zudem besteht mit überschaubarem Aufwand die Möglichkeit, das Haus in ein Mehrfamilienhaus umzuwandeln.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Detalhes do equipamento

- 3 separate Wohnungen
- Dämmung des Hauses von 2003
- Heizung Erneuerung 2011
- Dachsanierung mit Aufsparrendämmung 2015
- Balkonsolar 2 Paneele
- große Doppelgarage

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Koblenzer Stadtteil Güls, einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage. Die Koblenzer Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie wichtige überregionale Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die günstige Lage in der Nähe von Bundesstraßen und Autobahnen sind auch umliegende Regionen bequem zu erreichen. Die Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt etwa 1 Stunde, zum Flughafen Köln/Bonn rund 1 Stunde und 15 Minuten und zum Flughafen Frankfurt am Main ca. 1 Stunde und 30 Minuten.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, die Koblenzer Innenstadt sowie den Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Número da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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 da propriedade: 26014037 - 56072 Koblenz / Koblenz-Güls

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com