

Koblenz

Exklusives Penthouse in der südlichen Vorstadt von Koblenz – Stilvolles Wohnen mit Weitblick

Objektnummer: 25014058



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,4 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

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

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	25014058
Wohnfläche	ca. 93,4 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	29.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.02.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie



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
ANZEIGER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienmagazin
2022
★★★★★
In den Top 100
Immobilienmaklern
VON POLL IMMOBILIEN

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN



Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

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
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Koblenz erwartet Sie dieses moderne und hochwertig ausgestattete Penthouse mit ca. 93 m² Wohnfläche – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Die im Jahr 2016 erbaute, gepflegte Wohnanlage mit nur 10 Einheiten und einer zusätzlichen Gewerbeeinheit bietet Ihnen ein ruhiges und zugleich urbanes Wohnumfeld. Ein Aufzug führt Sie bequem direkt in das oberste Geschoss, wo Sie ein echtes Raumwunder mit vielen durchdachten Details erwartet.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-Ess-Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein großes Schiebeelement im Wohnzimmer öffnet sich auf den ca. 15 m² großen Balkon mit herrlichem Weitblick – ein Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Hochwertige Dielenböden (Parkett) in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne großformatige Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gasbrennwerttherme für effiziente und komfortable Wärme
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen auch im Hochsommer
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Außenraffstores sorgen für besten Licht- und Sichtschutz
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Stellplatz im Innenhof.

Einziehen und wohlfühlen! Diese besondere Wohnung bietet Ihnen urbanen Komfort auf höchstem Niveau – ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Kapitalanlage.

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Alles zum Standort

Koblenz liegt strategisch günstig am Zusammenfluss von Mosel und Rhein, an einem Punkt, der als "Deutsches Eck" bekannt ist. Diese Lage macht Koblenz zu einem wichtigen Knotenpunkt für Verkehr und Tourismus in Europa, insbesondere als Tor zum UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die Stadt ist gut angebunden an das Straßennetz, die Schiene und die Wasserstraßen, was eine bequeme Anreise ermöglicht

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2027.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kWh/(m²*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.

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

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