Koblenz / Niederberg

Großzügige Maisonette mit Panoramablick und eigenem Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24014077

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 119 m² • **ZIMMER:** 4.5

Objektnummer: 24014077 - 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: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24014077
Wohnfläche	ca. 119 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	140.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ein erster Eindruck

Diese Penthouse-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis. Mit mehreren Balkonen genießen Sie sowohl eine herrliche Aussicht ins Grüne als auch einen Teilblick auf die imposante Festung Ehrenbreitstein. Die Wohnung besticht durch ihren offenen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für ein großzügiges Raumgefühl sorgen. Die hochwertige Bulthaup-Küche ist mit Gaggenau-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Zwei stilvolle Badezimmer bieten höchsten Komfort, während mehrere Abstellräume und ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung für optimale Funktionalität sorgen. Die exklusive Ausstattung wird durch maßgefertigte Einbauten und eine beeindruckende Galerie ergänzt, die zusätzlichen Wohnraum schafft. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses Angebot ab und garantiert eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit. Ebenfalls gehört ein eigenes Kellerabteil zum Angebot.

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ausstattung und Details

2023: Einbau einer neuen Etagen-Brennwert-Heizung

Objektnummer: 24014077 - 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 öffentliche Verkehrsanbindung. Das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen in naher Entfernung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24014077 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com