

Koblenz

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit schönem, sonnigem Grundstück in guter Lage

Objektnummer: 24014126



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

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

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24014126                  |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1956                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 348.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1984                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                         |

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24014126 - 56077 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

**FOCUS**  
**TOP**  
IMMOBILIEN  
KREDITGEBER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Best Immunity Award  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien für  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

www.von-poll.com

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



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](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Ein erster Eindruck

Im beliebten Stadtteil Arenberg befindet sich diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1956. Ihre gute Raumaufteilung bietet Ihnen ein schönes Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Das gepflegte, großzügige Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit viele schöne Stunden im Freien zu genießen. Auch können Sie dieses nutzen, um die Immobilie gegebenenfalls zu erweitern. Besonderheiten: - gute Raumaufteilung - 3-4 Schlafzimmer - Möglichkeit des Wohnens auf einer Ebene - Kaminanschlüsse vorhanden - großer, sonniger Garten - Gartenhaus und Geräteschuppen - Garage sowie 2-3 Außenstellplätze - Erweiterung des Hauses/Anbau 1966 - geräumiges Untergeschoss Die Immobilie befindet sich in einem sanierungs-/renovierungsbedürftigen Zustand, was dem Käufer die Möglichkeit gibt, das Haus nach seinen eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen. (Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## 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. Die B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 24014126 - 56077 Koblenz

## Sonstige Angaben

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: 24014126 - 56077 Koblenz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)