

Koblenz / Niederberg

# Großzügige Maisonette mit Panoramablick und eigenem Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24014077



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24014077                 |
| Living Space         | ca. 119 m <sup>2</sup>   |
| Floor                | 2                        |
| Rooms                | 4.5                      |
| Bedrooms             | 2.5                      |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 1996                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 349.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony   |

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## Energy Data

|                                |                              |  |                                |
|--------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas            | Final energy consumption                             | 140.60 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 22.04.2034                   | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1996                           |

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



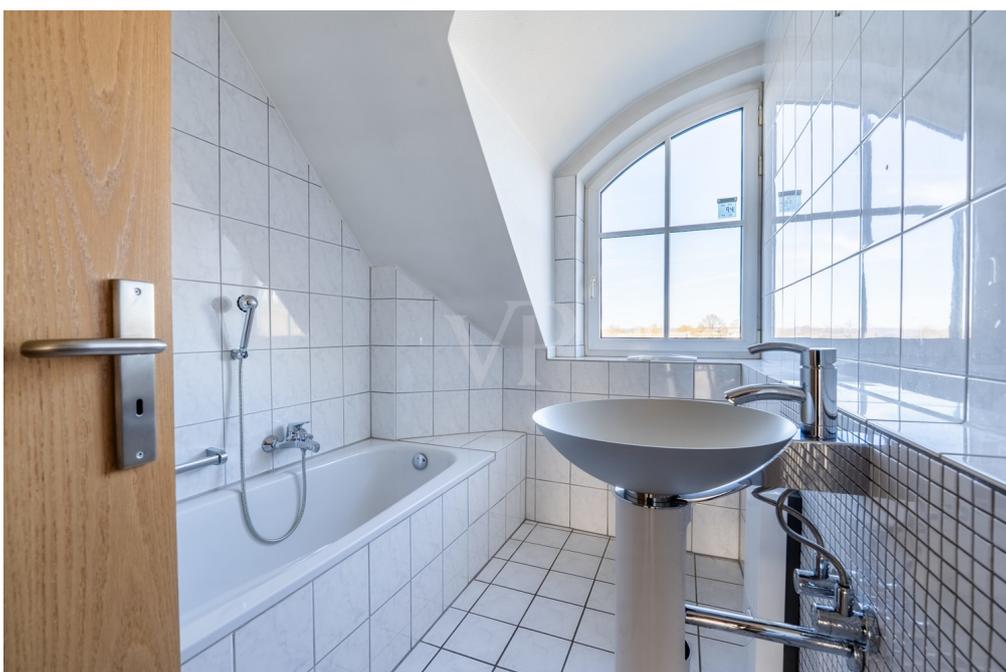
Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
WÄRDIGER  
KUNDENSERVICES  
**2024**  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 100  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

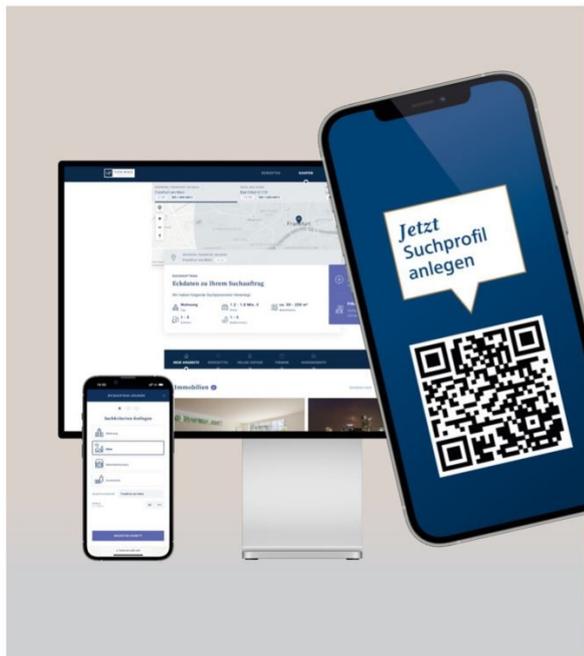
**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

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

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property

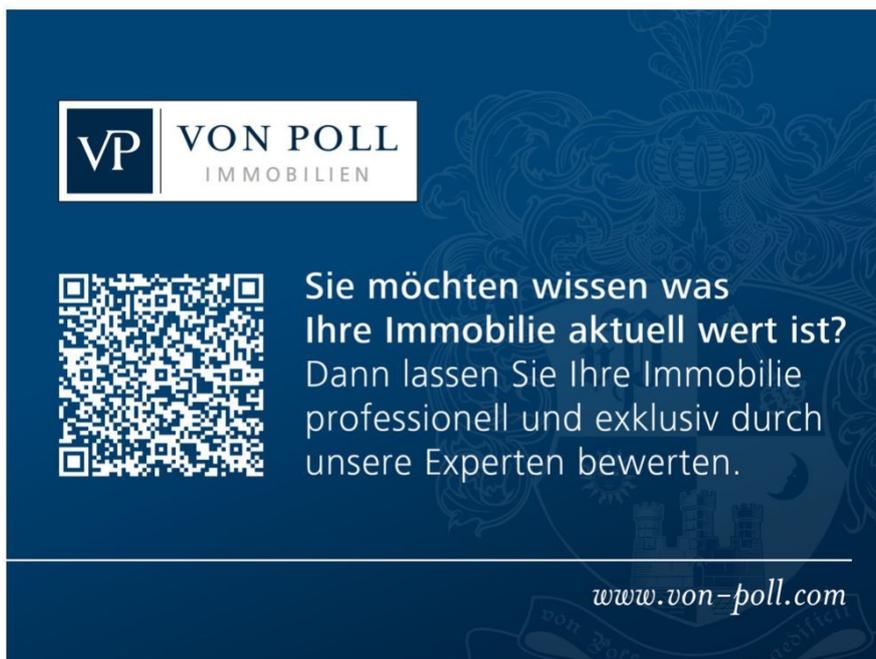


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP 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)

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## The property

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)

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## A first impression

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.

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## Details of amenities

2023: Einbau einer neuen Etagen-Brennwert-Heizung

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## All about the location

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 Autobahnezubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24014077 - 56077 Koblenz / Niederberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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