

Koblenz

# Seltene Gelegenheit in bester Blicklage von Koblenz

????????? ??????????: 25014051



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

???? ??????: 885.000 EUR • ??????????: ca. 275 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 460 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

?? ??? ??????

|                    |            |            |                                                                             |
|--------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25014051   | ???? ????? | 885.000 EUR                                                                 |
| ????????           | ca. 275 m² | ?????      | ????????                                                                    |
| ????????           | 7          |            | ????????                                                                    |
| ?????????? ??      | 4          | ????????   | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ????????           | 3          |            |                                                                             |
| ???? ?????????     | 1969       | ??????     | ??????                                                                      |
|                    |            | ????????   |                                                                             |
|                    |            | ??????     | ??????,<br>????????                                                         |
|                    |            |            | ??????, ???????                                                             |

??????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

????????????? ???????????

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ??????                |

??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



???????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



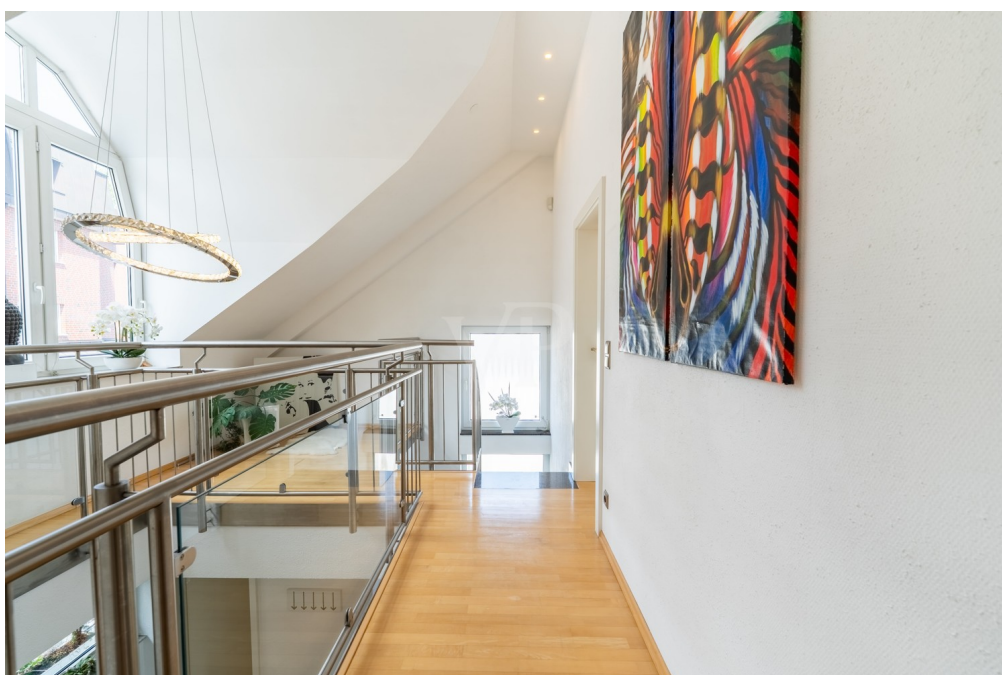
??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



???????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSERVICES  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FIRMEN

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

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

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)

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

??????? ???????? : 25014051 - 56075 Koblenz

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

??? ?????? ???????????

In einer ruhigen Höhenlage von Koblenz liegt dieses moderne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
Highlight ist der Blick über das Mittelrheintal, von Schloss Stolzenfels bis hin zur Festung Ehrenbreitstein.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Aufstockung und umfangreiche Sanierung im Jahr 1999/2000
- hochwertiger Granitböden
- Einbauküche mit einer Kochinsel
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Großzügiger Schlafbereich inklusive Ankleide mit Blick über Koblenz
- Modernes Bad mit freistehender Badewanne und großer Dusche
- 3 Balkone
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Untergeschoss
- zwei Einzelgaragen

Perfekt ergänzt wird die Immobilie durch den in Fertigstellung befindlichen Außenpool.  
Ein Angebot in dieser Lage und Ausstattung ist eine echte Seltenheit auf dem hiesigen Immobilienmarkt.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

??????? ???????: 25014051 - 56075 Koblenz

??? ??? ??? ???????????

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Rhein-Mosel-Stadt von der aus man wunderbar das Unesco Welterbe Oberes Mittelrheintal erkunden kann.

Die reiche Kultur, eine frische regionale Küche, die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer und die erlesenen Tropfen der Moselweinhänge machen das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Die Karthause ist der größte Stadtteil in Koblenz und liegt im Süden auf etwa 174 m Höhe zwischen den Flüssen Rhein und Mosel. Besonders die Hanglagen gehören zu den beliebtesten Wohngebieten der Region.

Verkehrsanbindung:

Der Höhenstadtteil Karthause verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Busanbindung. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Koblenzer Innenstadt oder die Autobahnen in Richtung Köln / Frankfurt sowie die Hunsrückhöhenstraße. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort.

??????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

????? ??????????????

**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.

??????? ?????????: 25014051 - 56075 Koblenz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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