

Koblenz / Karthause

# Gepflegte 4-Zimmerwohnung am Fort Konstantin inkl. Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 23014138



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

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

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23014138                     |
| Living Space         | ca. 95 m²                    |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Floor                | 1                            |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 3                            |
| Bathrooms            | 2                            |
| Year of construction | 1994                         |
| Type of parking      | 1 x Underground car park     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 299.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 0 m²                                                                  |
| Equipment             | Terrace                                                                   |

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## Energy Data

|                                |                              |                          |                                |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | GAS                          | Final energy consumption | 67.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 20.02.2034                   | Energy efficiency class  | B                              |
| Power Source                   | Gas                          |                          |                                |

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## The property



Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## The property



Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## The property



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  
KREISTISCHER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

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

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHWEINUNG**
  - 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](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## A first impression

Wohnen auf der Karthause - 4-Zimmerwohnung Diese ca. 95 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung (Hochparterre), befindet sich in Zentrumsnähe auf der Karthause, direkt am Fort Konstantin. Die Wohnung verteilt sich auf drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, sowie eine Küche zum angrenzenden gemütlichen Wohnbereich mit Zugang zur großen Sonnenterrasse. Besondere Merkmale: - Tiefgaragenstellplatz - Teilblicklage über Koblenz - Zwei Badezimmer (ein Duschbad und ein Badezimmer mit Wanne) - Fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs - Fahrradabstellraum Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit einem großen Parkangebot in unmittelbarer Nähe. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Aus Diskretionsgründen wurden keine Innenaufnahmen gemacht.

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## Details of amenities

Modernisierungsmaßnahmen:

2008:

- Sanierung des Hauptbadezimmers
- Verlegung eines Buchenparketts in allen Wohnräumen, ebenfalls neue Sockelleisten
- Flur und Bäder: Verlegung Feinsteinzeug-Fliesen
- Terrasse: Holzdeck und WPC-Terrassenfliesen

2010:

- Sanierung Gäste-Bad

2011:

- Austausch Durchlauferhitzer Gäste-Bad

2016/2017:

- Neue Brennwerttherme installiert

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## 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 Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten.

Property ID: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23014138 - 56075 Koblenz / Karthause

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)