

Koblenz / Karthause

## 3-Familienhaus in Blicklage über Koblenz mit Ausbaupotential

Objektnummer: 24014031



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 343 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 496 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24014031      |
| Wohnfläche   | ca. 343 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 11            |
| Schlafzimmer | 8             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1963          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 599.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 228 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Öl             |

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie





**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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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)

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Die Immobilie

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!

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Drei-Parteien-Haus steht auf einem begehrten Grundstück in einer Sackgasse auf der Karthause in Koblenz. Das Haus verfügt derzeit über drei Wohneinheiten, von denen zwei Einheiten aktuell vermietet sind. Die Dachgeschosswohnung könnte eventuell zu einer Maisonette-Wohnung erweitert werden, um zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Die Wohnungen sind gut geschnitten und haben eine Größe von etwa 110 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>. Sie verfügen über 3 bis 4 Zimmer. Sanierungsbedarf besteht bei der Heizungsanlage, der Elektrik sowie bei allgemeinen energetischen Optimierungen. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde bereits im Jahr 2011 saniert und befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich wie folgt: Untergeschoss: ca. 115 m<sup>2</sup>, seit dem 01.03.2014 vermietet, 690€ Kaltmiete plus 20€ für einen Außenstellplatz (Mieterhöhung seit 01.08.2024 auf 828€). Obergeschoss: ca. 108 m<sup>2</sup>, seit dem 15.06.2002 vermietet, 614€ Kaltmiete (Mieterhöhung seit 01.08.2024 auf 736,80€). Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Vor dem Haus stehen mindestens drei Stellplätze zur Verfügung, die von den Mietern genutzt werden können. Die Hausverwaltung, die das Haus aktuell betreut, wird bei einem Verkauf nicht übergeben. Der Energieausweis ist beantragt.

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## 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: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24014031 - 56075 Koblenz / Karthause

## 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)