

Koblenz

# Modernes Penthouse mit Weitblick in der südlichen Vorstadt, Bezugsfrei ab Januar 2026

Objektnummer: 25014058



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

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

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014058	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,4 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	2016	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie

A group of approximately 12 professionals, including men and women in business suits, are posed for a group photo. They are sitting on a modern, light-colored sofa in a bright, high-ceilinged office space with large windows. The windows offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

VP 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)

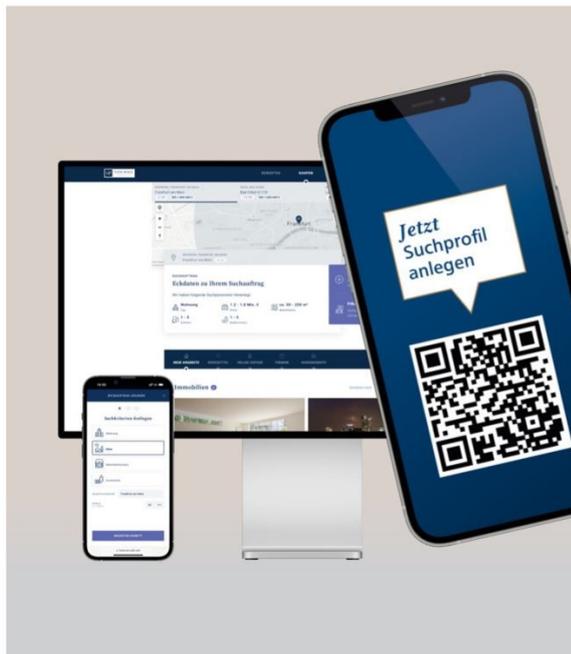
**FOCUS**  
TOP  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
2024  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
IMMOBILIEN

VP  
Beste Arbeitgeberin  
2022  
★★★★★  
Top 100  
Immobilienfirmen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
  - 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.op-finance.de](http://www.op-finance.de)

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Die Immobilie



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: 25014058 - 56068 Koblenz

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Koblenz erwartet Sie dieses moderne und hochwertig ausgestattete Penthouse mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Die im Jahr 2016 erbaute, gepflegte Wohnanlage mit nur 10 Einheiten und einer zusätzlichen Gewerbeeinheit bietet Ihnen ein ruhiges und zugleich urbanes Wohnumfeld. Ein Aufzug führt Sie bequem direkt in das oberste Geschoss, wo Sie ein echtes Raumwunder mit vielen durchdachten Details erwartet.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-Ess-Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein großes Schiebeelement im Wohnzimmer öffnet sich auf den ca. 15 m<sup>2</sup> großen Balkon mit herrlichem Weitblick – ein Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Hochwertige Dielenböden (Parkett) in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne großformatige Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gasbrennwerttherme für effiziente und komfortable Wärme
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen auch im Hochsommer
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Außenraffstores sorgen für besten Licht- und Sichtschutz
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Stellplatz im Innenhof. Der Stellplatz wird gesondert mit 15.000 € berechnet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und zum 31.12.25 gekündigt.

Einziehen und wohlfühlen! Diese besondere Wohnung bietet Ihnen urbanen Komfort auf höchstem Niveau – ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Kapitalanlage.

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Alles zum Standort

Koblenz liegt strategisch günstig am Zusammenfluss von Mosel und Rhein, an einem Punkt, der als "Deutsches Eck" bekannt ist. Diese Lage macht Koblenz zu einem wichtigen Knotenpunkt für Verkehr und Tourismus in Europa, insbesondere als Tor zum UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die Stadt ist gut angebunden an das Straßennetz, die Schiene und die Wasserstraßen, was eine bequeme Anreise ermöglicht

Objektnummer: 25014058 - 56068 Koblenz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2027.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25014058 - 56068 Koblenz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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