

Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

# Luxus-Wohnung in Premiurlage auf dem Oberwerth

Objektnummer: 24014051



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

**KAUFPREIS: 1.264.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

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

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014051	Kaufpreis	1.264.800 EUR
Wohnfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

---

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Die Immobilie



**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**  
WALDHEIM DER KUNDENSÜSSLER  
2024  
www.focus.de  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Top 1000  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



**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: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Die Immobilie



VP 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



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: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Grundrisse

### Wohnung 10



Grundriss

### Flächen in m<sup>2</sup>

Diele/Garderobe:	ca. 13,0
Wohnen/Essen/Kochen:	ca. 65,0
Vorrat:	ca. 6,5
Duschbad:	ca. 5,0
Flur:	ca. 6,5
Flur/Abstellen:	ca. 5,5
Arbeiten:	ca. 14,5
Zimmer:	ca. 15,0
Bad:	ca. 10,5
Schlafen/Ankleide:	ca. 33,0
Loggia (50%):	ca. 11,5

**gesamt: ca. 186,0**

Hinweis: Die Angaben zu Raumgrößen entsprechen dem Stand der Genehmigungsplanung und können Abweichungen zu den finalen Raumgrößen aufweisen. Die Fensteraufteilung ist noch nicht finalisiert und entspricht ebenfalls dem Stand der Genehmigungsplanung.



Übersicht 2.Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause Der historische Bunker in der Goethestraße besitzt aufgrund seiner besonderen Lage in einem homogen gewachsenen Wohngebiet ein großes Potenzial. Der Stadtteil Oberwerth besticht mit seiner direkten Lage zum Rhein und seinen zahlreichen Grünflächen. Die Umnutzung des Hochbunkers zur Wohnnutzung mit seiner einzigartigen und hochwertigen Architektur passt sich perfekt in das Gesamtensemble des Wohnstandortes Oberwerth ein. Die bestehende, umliegende Infrastruktur aus Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, der Innenstadtnähe mit kulturellen Einrichtungen und erweitertem Einkaufsangebot und der Nähe zum Naherholungsgebiet Rhein bietet ideale Voraussetzungen für die geplante Nutzung. Das Gebäude steht mit seinen drei Vollgeschossen und dem Staffelgeschoss im Einklang mit der umliegenden Bebauung. Durch die insgesamt 14 Wohnungen in verschiedenen Größen von rund 81 m<sup>2</sup> bis 217 m<sup>2</sup> (Stand Baugenehmigung) wird das Wohnangebot auf dem Oberwerth attraktiv erweitert. Die Wohnungen werden über ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage barrierefrei erschlossen. Der Gestaltung des ehemaligen Bunkers mit seiner Geschlossenheit soll eine neue Großzügigkeit mit offenem Wohnbereich entgegenstehen, ohne den ursprünglichen Charakter zu verlieren. Die Tiefgaragenstellplätze runden dieses seltene Angebot ab! (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor - die Innenaufnahmen sind nur beispielhafte Darstellung und nicht grundrissgetreu)

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## Ausstattung und Details

Um nur einige Ausstattungsmerkmale zu nennen:

- Großzügig geschnittene Grundrisse mit fließenden Räumen
- Großzügige Terrassen, Dachterrassen, Balkone und Loggien
- Umweltbewusstes und nachhaltiges Heizsystem über Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage auf dem Flachdach
- Stellplätze in der Tiefgarage (inkl. Vorbereitung Wallbox ) und Abstellraum
- Fahrradstellplätze im Außenbereich mit Ladevorrichtung
- Raumhöhen mit Überhöhe (ca. 2,72 m)
- Türhöhen mit Überhöhe (ca. 2,25 m)
- Bäder mit Walk-In-Duschen
- Großformatige und hochwertige Aluminiumfenster
- Holzdielenböden in Eiche
- Glatte Wandoberflächen in Malverlies
- Hochwertige Badausstattung

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## 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 öffentlicher Verkehrsanbindung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## 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 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: 24014051 - 56075 Koblenz-Oberwerth – Oberwerth

## 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)