

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

## Mehrfamilienhaus mit Potential in Koblenz - 4 Wohneinheiten - Garten - nahe Bahnhof - vermietet!



Objekt: 106 | 56073 Koblenz

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	4

Grundstücksgröße	ca. 328 m <sup>2</sup>
Baujahr	1906
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Kaufpreis	475.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17  
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

peggy@stueber-immobilien.de  
www.stueber-immobilien.de

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

## Beschreibung

4-Parteienhaus in Koblenz!

Diese Kapitalanlage bietet die Gelegenheit, in ein solides Mehrfamilienhaus in erstklassiger Lage von Koblenz zu investieren.

Das Gebäude umfasst vier vermietete Wohneinheiten, jede mit etwa 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer. Die Aufteilung erstreckt sich über das Erdgeschoss, das erste, zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Derzeit ist das gesamte Gebäude vollständig vermietet und generiert einen stabilen jährlichen Mietertrag von 22.920,00 €.

Das Erdgeschoss beherbergt eine Wohneinheit sowie drei Kellerräume und einen gemeinschaftlich genutzten Hauswirtschaftsraum.

Ein terrassenförmig angelegter Garten hinter dem Haus steht allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Gemeinschaftsterrasse, die das soziale Miteinander der Bewohner fördert.

Fazit für Kapitalanleger:

Diese Immobilieninvestition in Koblenz verspricht einen stabilen jährlichen Mietertrag durch die derzeitige Vollvermietung. Das Mehrfamilienhaus bietet nicht nur eine gute Lage, sondern auch die Möglichkeit weiterer Modernisierungsmaßnahmen zur Wertsteigerung des Objekts. Mit funktionalen Wohneinheiten und gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen präsentiert sich dieses Angebot als attraktive Kapitalanlage für renditeorientierte Investoren.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im südlichen Teil von Koblenz am linken Rheinufer. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, da die Bundesstraße 9 parallel zur Immobilie verläuft und der Hauptbahnhof bequem in nur 10 Gehminuten erreichbar ist. Trotz dieser Nähe gewährleistet eine Schallschutzmauer, dass Lärmbelästigung kein Thema ist.

Die Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Ballungszentren Köln/Bonn und Rhein/Main, sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn, innerhalb von 60-90 Minuten. In Laufentfernung befinden sich eine Kita und eine Grundschule, während die weiterführenden Schulen bequem über die Busverbindung erreichbar sind. Vor Ort oder im benachbarten Stadtteil finden sich Arztpraxen, eine Apotheke, physiotherapeutische Einrichtungen und ein Fachärztheus. Das nächstgelegene Krankenhaus liegt nur 4,5 km entfernt.

### **Peggy Stüber Immobilien**

Gartenstraße 17  
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

[peggy@stueber-immobilien.de](mailto:peggy@stueber-immobilien.de)  
[www.stueber-immobilien.de](http://www.stueber-immobilien.de)

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden, ebenso wie ein lebendiges Vereinsleben. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Koblenz ermöglicht es den Bewohnern, das kulturelle und kulinarische Angebot in vollem Umfang zu nutzen und sorgt somit für einen hohen Freizeitwert. Die Lage zwischen Eifel, Westerwald, Hunsrück und Taunus bietet zudem Naturfreunden vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

## Ausstattung Beschreibung

Ausstattung:

Die Ausstattung umfasst eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005, ISO-Fenster in PVC-Rahmen, installiert im Zeitraum von 1991 bis 2011, sowie Bäder mit gefliesten Wannen, die auf das Jahr 1989 zurückgehen. Die Bodenbeläge variieren zwischen Parkett, Laminat und Fliesen. Die Ausstattung ist zweckmäßig und einfach, wenn auch in einigen Details nicht mehr auf dem neuesten Stand der Moderne.

Renovierungen und Modernisierungen:

In den Jahren 1991 bis 2011 wurde das Mehrfamilienhaus notwendig renoviert, wobei verschiedene Bereiche wie Fenster, Heizung, Dach, Elektrik und Bodenbeläge erneuert wurden. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2005 komplett erneuert. Dies stellt eine solide Basis, wobei weiteres Modernisierungspotenzial besteht.

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —



Straßenlage



Blick über die Straße

## Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17  
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

[peggy@stueber-immobilien.de](mailto:peggy@stueber-immobilien.de)  
[www.stueber-immobilien.de](http://www.stueber-immobilien.de)

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —



Blick vom Garten



Blick von der Terrasse

**Peggy Stüber Immobilien**

Gartenstraße 17  
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

[peggy@stueber-immobilien.de](mailto:peggy@stueber-immobilien.de)  
[www.stueber-immobilien.de](http://www.stueber-immobilien.de)

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —



Grundstück



Gemeinschaftsterrasse - Grillplatz



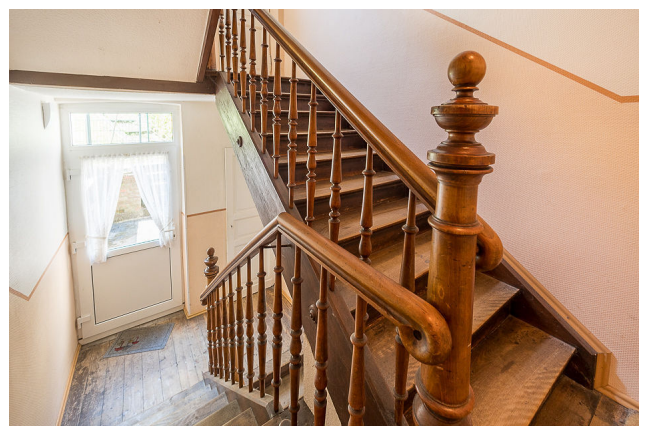
Treppenhaus



Eingang



Keller



Treppenhaus

**Peggy Stüber Immobilien**

Gartenstraße 17  
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

[peggy@stueber-immobilien.de](mailto:peggy@stueber-immobilien.de)  
[www.stueber-immobilien.de](http://www.stueber-immobilien.de)

# PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

## Ihr Ansprechpartner

### Frau Peggy Stüber

Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17

53547 Breitscheid

Telefon: 02638 6591

Mobil: +49 (0) 151 17266322

E-Mail: [peggy@stueber-immobilien.com](mailto:peggy@stueber-immobilien.com)

### Rechtshinweis

Ich bin für Käufer und Verkäufer berechnete Maklerin. Durch Ihre Anfrage an einem von mir angebotenen Objekt oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer akzeptieren Sie die allgemein geltenden Geschäftsbedingungen. Ich behandle Ihre Daten mit größtmöglicher Sorgfalt und absolut vertraulich nach den Richtlinien der aktuellen DSGVO.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmakler sind wir gemäß §§1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GWG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die hierfür relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - etwa mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GWG) sieht vor, dass wir als Makler diese Unterlagen 5 Jahre aufbewahren müssen.

**HAFTUNG:** Alle von mir weitergegebenen Informationen und Unterlagen zum Objekt (wie z.B. Pläne und Grundrisse) stammen vom Verkäufer beziehungsweise Vermieter. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben. Es obliegt Ihnen unseren Kunden, die Objektinformationen auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind feibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung, oder sonstiger Zwischenverwertung.

**FINANZIERUNG:** Vor der ersten Kontaktaufnahme empfehle ich Ihnen aufgrund der geänderten Wohnimmobilien-Kreditrichtlinien ein Beratungsgespräch mit Ihrer Hausbank.

### Peggy Stüber Immobilien

---

Gartenstraße 17  
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

[peggy@stueber-immobilien.de](mailto:peggy@stueber-immobilien.de)  
[www.stueber-immobilien.de](http://www.stueber-immobilien.de)