

Koblenz / Pfaffendorf

Doppelhaushälfte mit neuen Fenstern und viel Potenzial in guter Lage

CODICE OGGETTO: 25014017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 715 m²

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25014017
Superficie netta	ca. 110 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1921
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	374.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1921

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



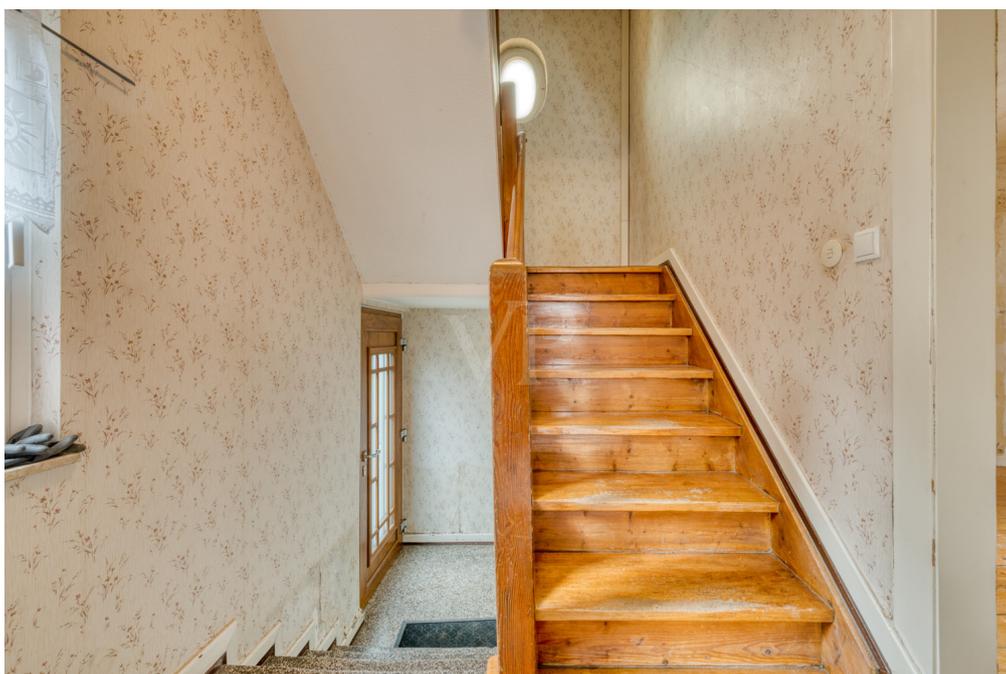
CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



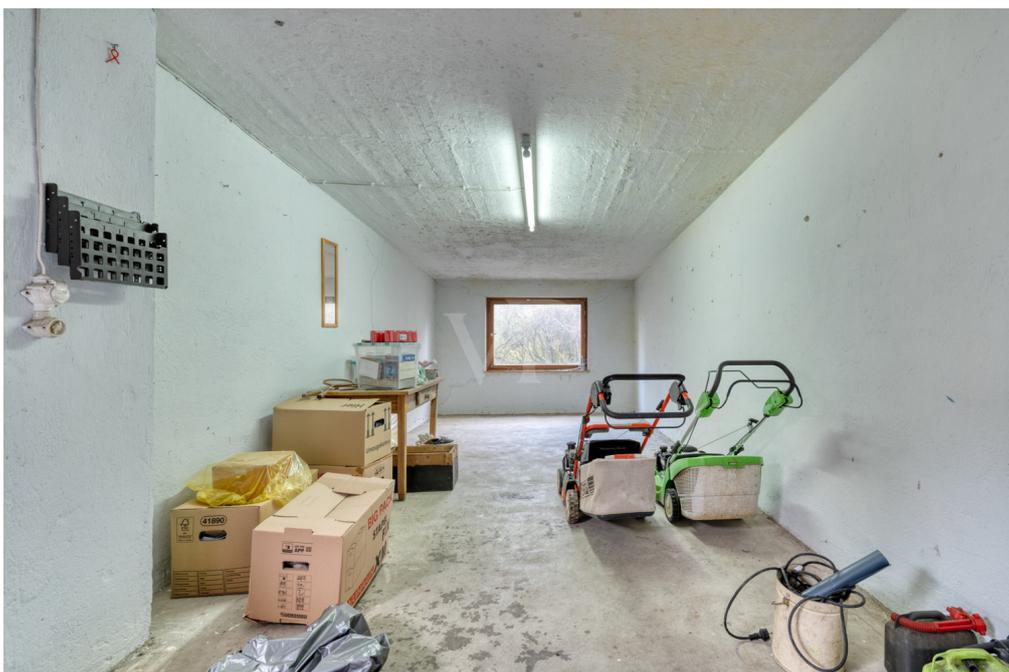
CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà

A group of Von Poll Immobilien team members sitting on a sofa in a modern office setting. The team consists of ten people, five men and five women, all dressed in professional attire. They are positioned in front of large windows that offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

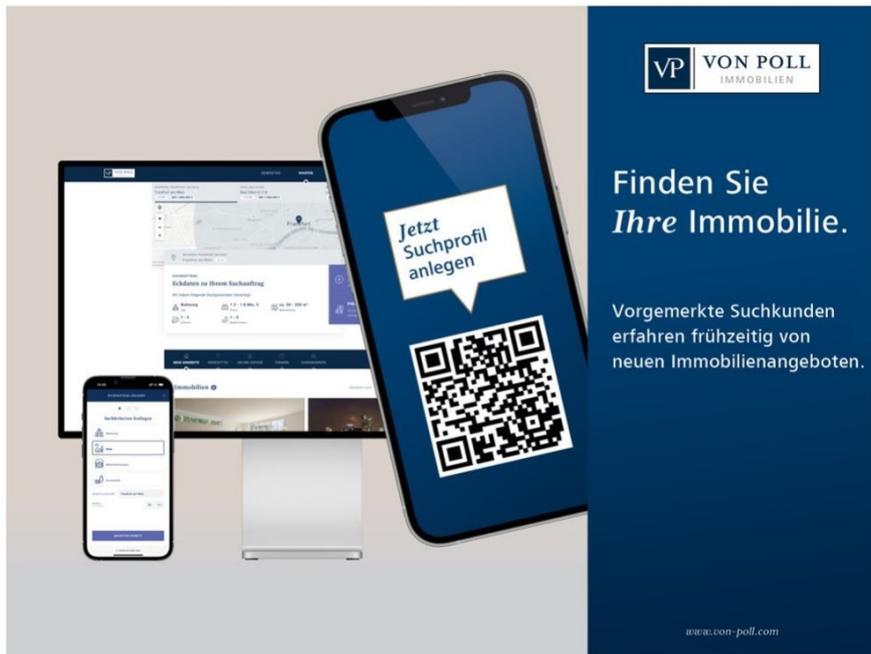
FOCUS
TOP
WALDHEIM
KOBLENZ
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Top 100
Immobilienmakler
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

 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

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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!



www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Una prima impressione

Auf der beliebten Pfaffendorfer Höhe gelegen, erwartet Sie auf ca. 110 m² ein gut aufgeteiltes Ein- bis Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück.

Durch ihre schöne Lage am Rande des Bienhortals, bietet Ihnen die Immobilie nicht nur eine optimale Infrastruktur und die Nähe zur Koblenzer Innenstadt, sondern auch die Natur vor Ihrer Haustür.

Besonderheiten:

- gute Raumaufteilung
- gut erhaltene, originale Dielenböden
- 2 Bäder
- ausbaufähiges Dachgeschoss (aktuell zum Teil ausgebaut)
- Großzügiges Grundstück mit Garten
- 3 Garagen
- ca. 60 m² großer, zweigeschossiger Lagerraum
- weiterer Lagerraum mit separatem Zugang
- 2021: Neue Kunststofffenster

Die Garagen sind derzeit für 131 € / monatl. vermietet.

Die angebotene Immobilie bietet Ihnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Sie kann sowohl als Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus, als auch als 3-Familienhaus genutzt werden.

Für Letzteres liegt eine gültige Baugenehmigung vor.

Somit eignet sich die Immobilie ideal zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage.

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Tutto sulla posizione

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 B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 374.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com