

Koblenz / Pfaffendorf

## Doppelhaushälfte mit neuen Fenstern und viel Potenzial in guter Lage

*CODICE OGGETTO: 25014017*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 715 m<sup>2</sup>

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 m²  |
| 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      | 399.000 EUR                                                        |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                          |
| Superficie lorda       | ca. 60 m²                                                          |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune                                              |

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.12.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 374.90 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| 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





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)

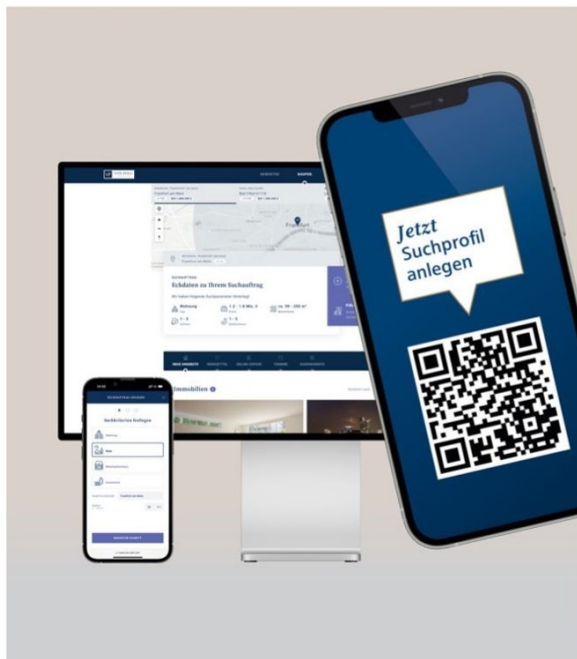
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà

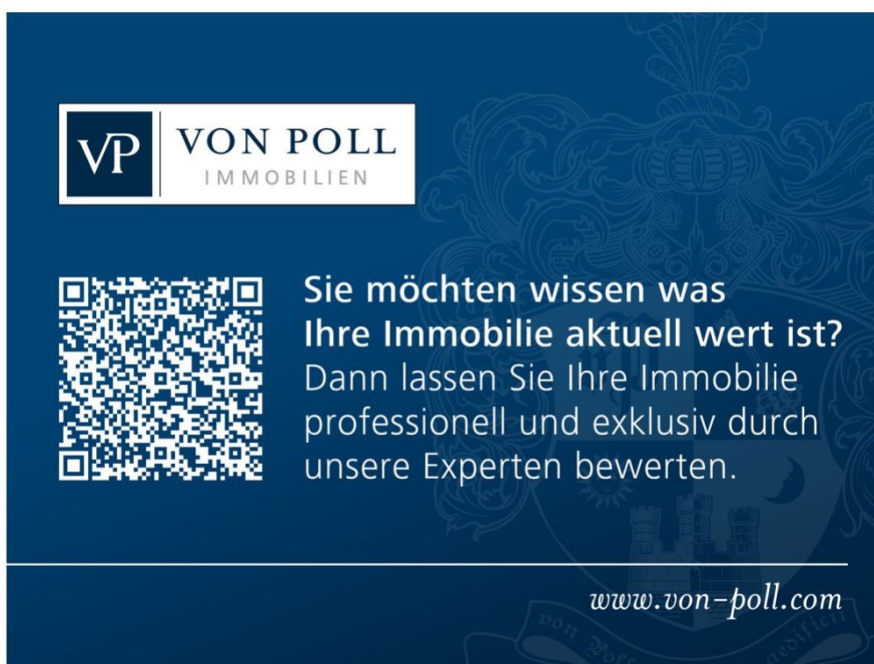


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà

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!

**CODICE OGGETTO: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Una prima impressione

Auf der beliebten Pfaffendorfer Höhe gelegen, erwartet Sie auf ca. 110 m<sup>2</sup> ein gut aufgeteiltes Ein- bis Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Durch ihre schöne Lage am Rande des Bienhorntals, 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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