

Koblenz / Pfaffendorf

# 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Garage in Pfaffendorf

Property ID: 22014068



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

**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## At a glance

Property ID	22014068
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Underground car park, 19000 EUR (Sale)

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	185.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		



Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property





Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



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!

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



**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**  
NATIONALER  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



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)

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## A first impression

Diese Eigentumswohnung befindet sich in Best Lage der Pfaffendorfer Höhe. Die Koblenzer Innenstadt erreichen Sie von hier fußläufig. Die gutgeschnittene ca. 116 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über vier Zimmer, zwei Bäder und eine überdachte Loggia, von der aus Sie einen Blick in das angrenzende Naturschutzgebiet genießen können. Ein Garagenstellplatz, mit direktem Zugang ins Haus steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Ein weiteres Extra ist der tolle Garten zur Mitbenutzung. Aktuell wird die Immobilie vom Eigentümer als Büro genutzt und kann zeitnah übernommen werden. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Zeitgleich wird auch eine große Penthouse-Wohnung im Gebäudekomplex angeboten.

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Details of amenities

- gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung
- 1. OG
- Garagen vorhanden
- Ruhige Lage
- Fußläufig in die Koblenzer City
- 2 Bäder
- 2 Abstellkammern
- Angrenzend an einem Naturschutzgebiet
- Loggia
- Gemeinschaftliches (stillgelegtes) Schwimmbad vorhanden
- Gartenmitbenutzung mit großem Außengrill
- Sprechanlage
- Kellerabteil

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## All about the location

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 öffentliche Verkehrsanbindung. Das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht. Das Forum Mittelrhein, die malerischen Plätze der Altstadt und die Einkaufsstraßen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)