

Koblenz/Pfaffendorf

Großzügiges Ein- bis Dreifamilienhaus mit Rheinblick in beliebter, stadtnaher Lage

Property ID: 24014075



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 331 m²

Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

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

Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

At a glance

Property ID	24014075	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 70 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	5		
Year of construction	1904		

Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas

Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



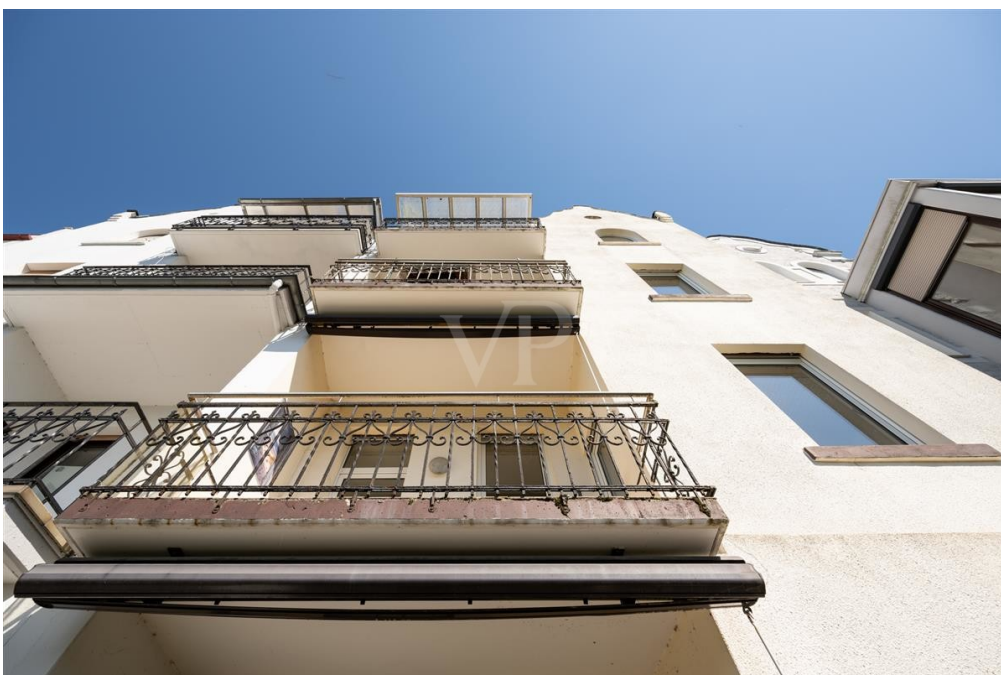
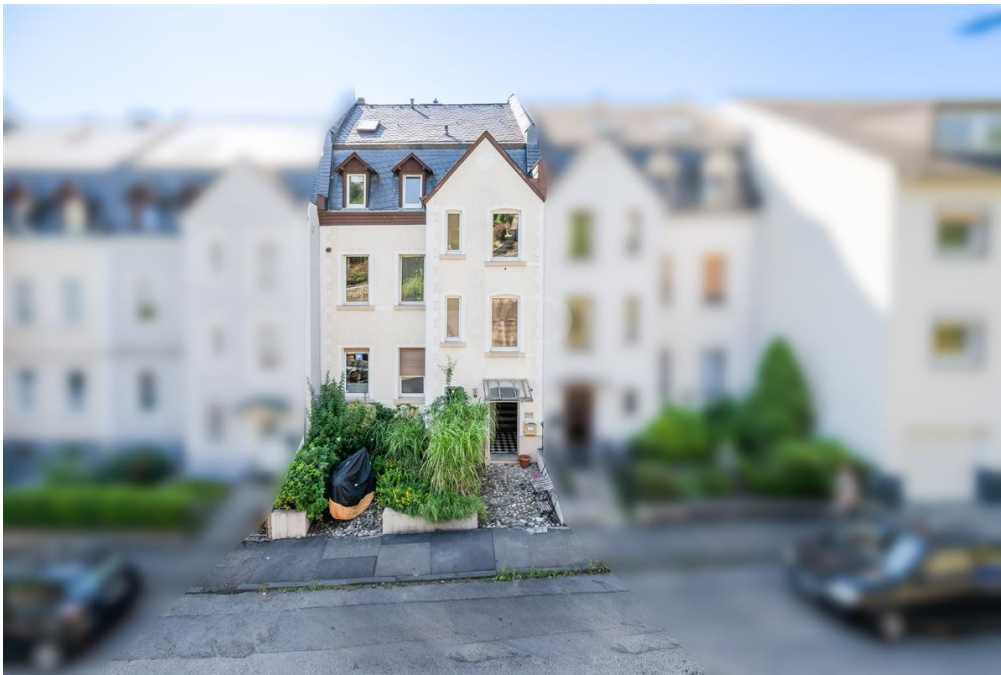
Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

The property



Property ID: 24014075 - 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

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKTIVISTEN
2024
VON POLL
IMMOBILIEN
FAKT-FELD

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

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

Property ID: 24014075 - 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

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

Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

A first impression

Die im Jahre 1904 erbaute, charmante Immobilie befindet sich auf einem ca. 331 m² großen Sonnengrundstück in einer gefragten Lage in Koblenz-Pfaffendorf. Das Haus, welches ursprünglich als 3-Parteienhaus errichtet wurde, wurde 2011 so umgestaltet, dass es heute als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt wird. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine ca. 55 m² große 2-Zimmer-Wohnung, welche derzeit für 450,00 € monatlich vermietet wird, während die Räumlichkeiten im 1.OG, 2.OG und Dachgeschoss eine weitere Einheit bilden. Besonderheiten: -Top Lage mit Rheinblick aus jeder Ebene -zentral und stadtnah -Altbaucharme -viel Platz für die ganze Familie - zusätzliche Nutzfläche durch zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss - unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten -Badezimmer in jeder Etage -großer, sonniger Garten -Regenwasser-Zisterne, die zur Gartenbewässerung genutzt werden kann

Modernisierungen der letzten Jahre: -2011: Elektrik -2011: Grundrissumgestaltung/Innenausbau 1.OG/2.OG/DG -2011: Ausbau Dachgeschoss - 2011: tlw. neue Bodenbeläge / Massivholzdielen -2011: Erneuerung Bäder 1.OG + 2.OG -2011: neue Gastherme für 1.OG/2.OG/DG -2023: neue Gastherme für EG Die angebotene Immobilie bietet Ihnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Sie kann sowohl als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, aber auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, das Haus mithilfe einiger Umbaumaßnahmen wieder in den Ursprungszustand zum 3-Familienhaus umzugestalten und als Kapitalanlage zu nutzen. (Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)

Property ID: 24014075 - 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 öffentlicher Verkehrsanbindung. Die B42, B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Property ID: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

Other information

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.

Property ID: 24014075 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com