

Koblenz / Pfaffendorf

Charmante Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in guter Lage

CODE DU BIEN: 25014017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 715 m²

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN | 25014017 |
| Surface habitable | ca. 110 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 6 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1921 |
| Place de stationnement | 3 x Garage |

| | |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat | 399.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 60 m ² |
| Aménagement | Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 374.90 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.12.2034 | Classement énergétique | H |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1921 |

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



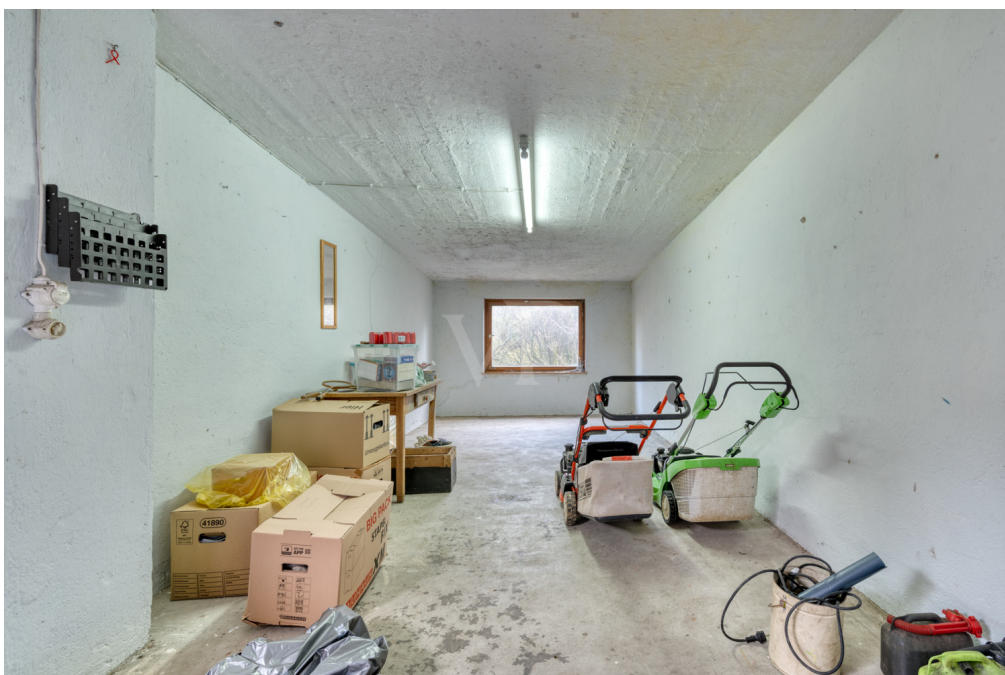
CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
WALDHEIM
KOBLENZ
2024

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

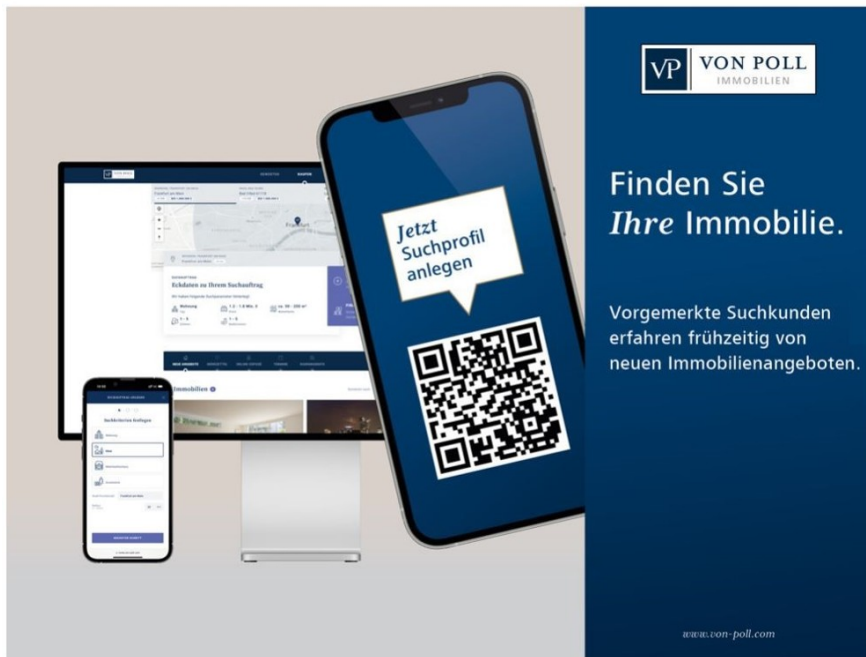
Capital
REALTY AGENCIES
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien

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

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété

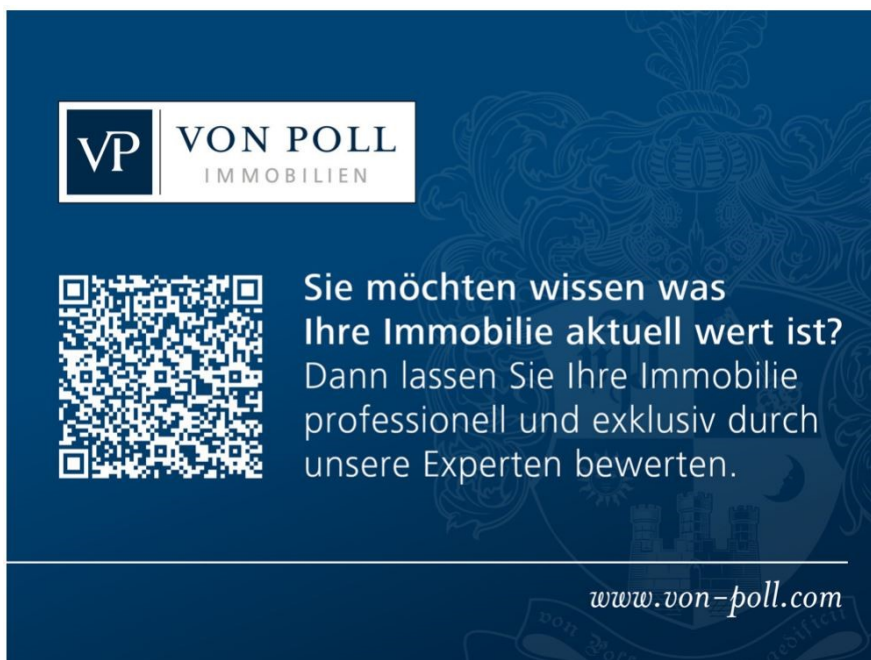


**VP VON POLL
IMMOBILIEN**


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

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Une première impression

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 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 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.

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Coblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com