

Koblenz / Pfaffendorf

4-Zimmer Eigentumswohnung mit Garage in Pfaffendorf

????????? ??????????: 22014068



www.von-poll.com

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 116 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	22014068	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 116 m ²	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	1976	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????	????????????	
	?????????, 19000 EUR (???????)	???????	WC ?????????????, ???????, ???????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	185.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	20.07.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1976

???????? ??: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????



???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ?????????



???????? ????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????



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!

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????



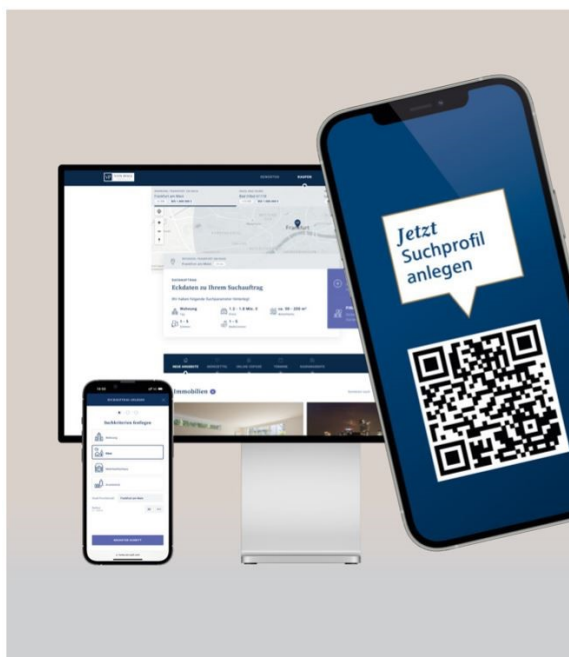
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT - FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com



Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ?????????



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

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

??? ?????? ???????????

Diese Eigentumswohnung befindet sich in Best Lage der Pfaffendorfer Höhe. Die Koblenzer Innenstadt erreichen Sie von hier fußläufig. Die gutgeschnittene ca. 116 m² 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.

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com