

Koblenz / Pfaffendorf

# 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Garage in Pfaffendorf

VP azonosító: 22014068



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Áttekintés

VP azonosító	22014068
Hasznos lakótér	ca. 116 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1976
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 19000 EUR (Eladó)

Vételár	298.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	185.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.07.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



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!

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



**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  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

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

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Prüfung durch  
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)



VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22014068 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)