

Koblenz/Pfaffendorf

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

VP azonosító: 24014075



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 331 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

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

VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Áttekintés

VP azonosító	24014075	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Ház	Sorházban
Tet? formája	Tet?téri lakás	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	5	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1904		

VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz

VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



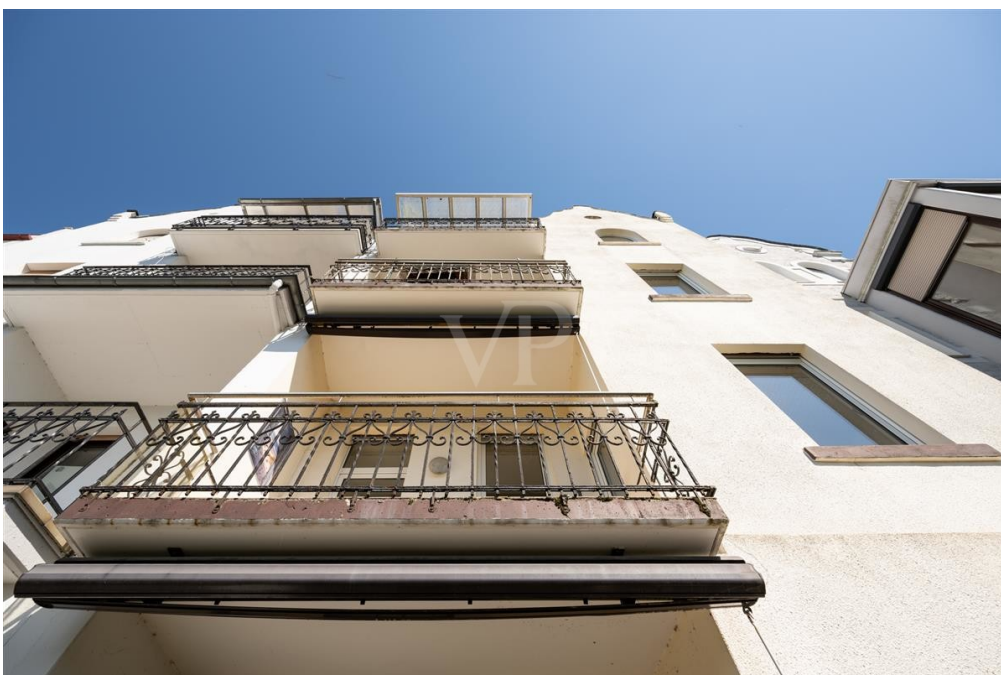
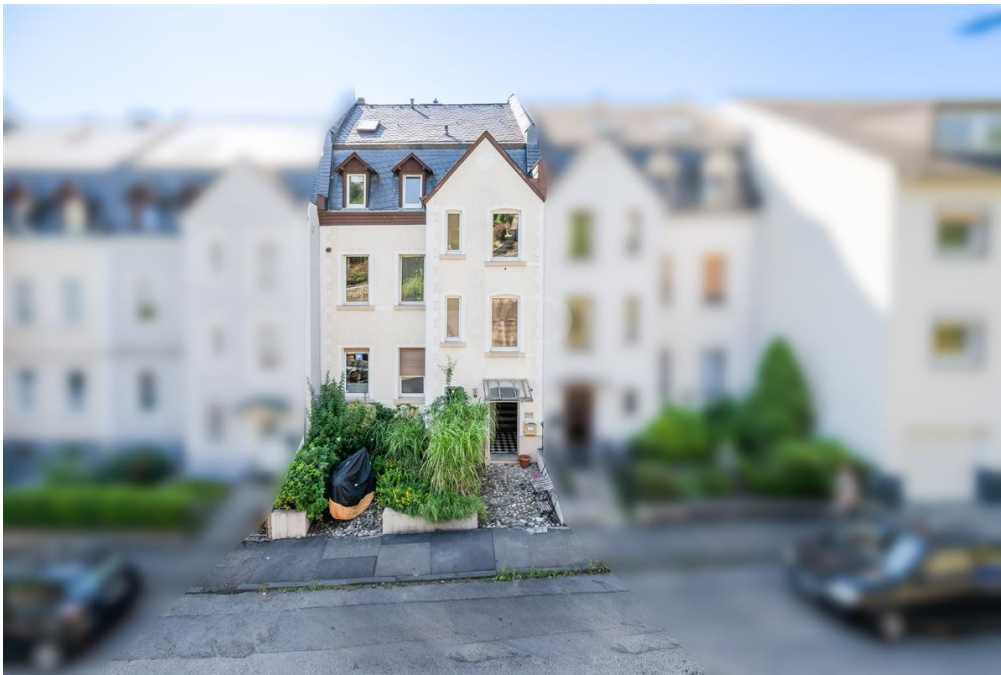
VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014075 - 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**  
NATIONALES  
AGENTENRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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



**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: 24014075 - 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)

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](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## Az els? benyomás

Die im Jahre 1904 erbaute, charmante Immobilie befindet sich auf einem ca. 331 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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



VP azonosító: 24014075 - 56076 Koblenz/Pfaffendorf

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24014075 - 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)