

Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

Charmantes Häuschen mit viel Potential

CODICE OGGETTO: 24014033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 224.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 147 m²

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24014033	Prezzo d'acquisto	224.000 EUR
Superficie netta	ca. 90 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 30 m ²
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	339.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON DER WELT
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG
FAKT-FELD

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

Capital
REALESTATE
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

Una prima impressione

Dieses Fachwerkhäuschen, vermutlich Baujahr Anfang des 19. Jahrhunderts ist eine kleine Schatzkiste mit Charme, mitten in Koblenz Pfaffendorf. Besonderheiten: Es besteht aus einem Vorderhaus und einem kleinen Hinterhaus. Das Vorderhaus: 5 Zimmer Küche (neue Einbauküche mit Markengeräten 2014) Duschbad (neu 2014) Gäste WC (neu 2014) Bodenbelag teilweise mit hochwertigem Vinyl (2014) erneuert unterkellert. Aktuell (seit 01.01.2023) ist das Objekt für 770,00 € pro Monat (inklusive Grundsteuer, Abfall, etc.) vermietet. Verbrauchsabhängige Kosten werden separat vom Mieter getragen. kleines Nebengebäude (zu Wohnzwecken geeignet): 2 Stockwerke (Flachdachgebäude) EG Duschbad mit angrenzendem, offenem Raum OG Wohn-/Schlafraum Strom und Heizung werden über das Hauptgebäude abgerechnet ohne separaten Zähler. Garage Terrasse zwischen den 2 Gebäuden Für die Nachbarn des zurückliegenden Hauses linke Seite besteht Geh- und Fahrrecht über das Hofgrundstück zur Garage.

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 339.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

CODICE OGGETTO: 24014033 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf – Pfaffendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com