

Koblenz / Pfaffendorf

# Schöne Maisonette-Wohnung mit Rheinblick und eigenem Garten

Objektnummer: 25014083



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25014083               |
| Wohnfläche   | ca. 102 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1904                   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 298.000 EUR   |
| Wohnung                    | Maisonette  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 85.82 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1904                       |

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie

A group of ten professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in business attire and are sitting on a light-colored sofa. Behind them are large windows that offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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  
WÄHLER DER  
KUNDEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

VP  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENFIRMEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital  
REALTY AGENCY  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



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

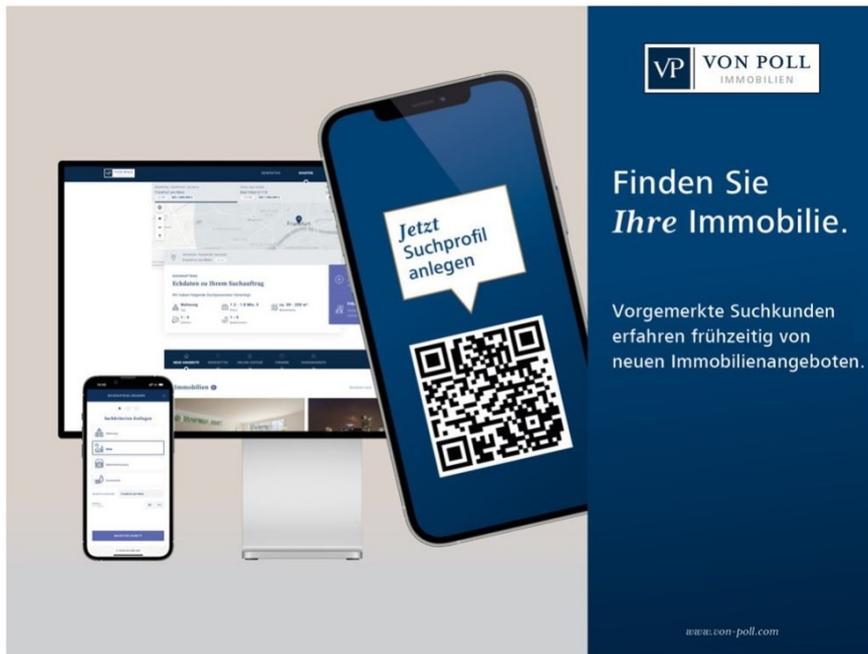
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Ein erster Eindruck

In einer gefragten Wohngegend gelegen, befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung in einem 1904 errichteten Drei-Parteienhaus.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind.

Besonderheiten:

- Top Lage mit Rheinblick aus jeder Etage
- Altbaucharme
- gute Raumaufteilung
- heller, offener Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Einbauküche
- Einbauschränk unterhalb innenliegender Treppe
- Abstellmöglichkeiten + Kellerraum
- Kaminanschluss vorhanden
- sonniger Balkon
- eigener ca. 300 m<sup>2</sup> großer Garten mit massiven Gartenhaus
- große Terrasse

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Ausstattung und Details

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2010 + 2014: Erneuerung Böden Dachgeschoss
- 2011: Erneuerung Badezimmer
- 2012/2013: neue Dachfenster
- 2015: neue Gastherme inkl. neuer Heizkörper
- 2015: komplette Elektrik neu
- 2015: Innenausbau inkl. Wanddurchbrüchen + Trockenbau
- 2015: Deckenabhang inkl. neuer, dimmbarer Spots
- 2015: neue Bodenbeläge, Echtholz Eichenparkett
- 2015: neue Küche
- 2015: Stabilisierung Balkon + Modernisierung Böden + Balkongeländer
- 2015: neue Innentüren + Wohnungstür
- 2015: Einbau Radio/Lautsprecher Essbereich + Bad
- 2022: Erneuerung Terrasse
- 2025: Erneuerung Treppenhaus (Innenausbau + Fliesen)
- 2025: Modernisierung Haussockel + Haus-Eingangstür
- 2025: Restauration Mauer/Vorgarten

**Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 85.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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