

Koblenz / Pfaffendorf

Kernsaniertes Einfamilienhaus in beliebter, stadtnaher Lage

Objektnummer: 25014091



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 41 m²

Objektnummer: 25014091 - 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: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25014091
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1953

Kaufpreis	255.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	185.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.03.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



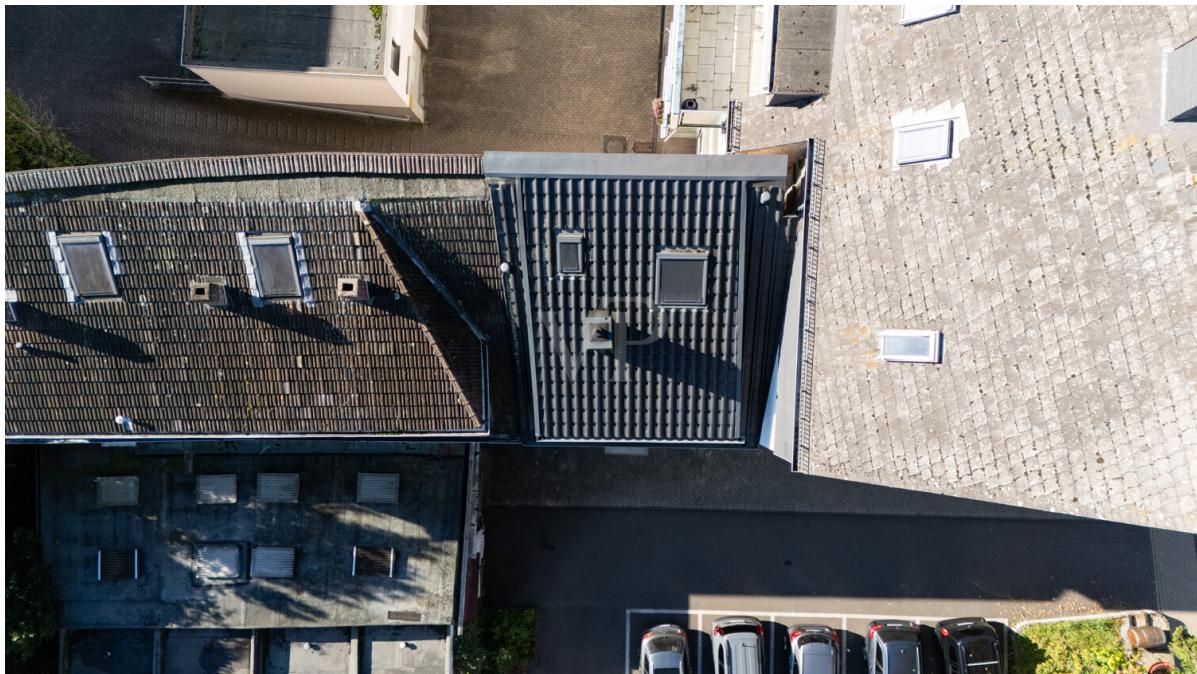
Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Die Immobilie



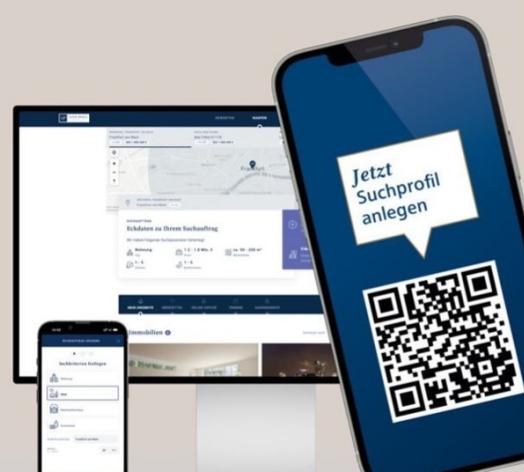
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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!

VP
www.vp-finance.de



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m² und befindet sich in einer begehrten Lage von Koblenz-Pfaffendorf.

Besonderheiten:

- zentrale, stadtnahe Lage
- Kernsanierung im Jahr 2017
- offener Wohn- und Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- Einbauküche
- 2 Vollbäder
- Hauswirtschaftsraum mit Starkstromanschluss
- zusätzliche Nutzfläche durch zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Spots im gesamten Haus
- Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen
- keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- hervorragende Alternative zur Eigentumswohnung

Lage! Lage! Lage!

Auch wenn die Immobilie über keinen Balkon oder Garten verfügt, sind Sie in nur wenigen Schritten am Rhein - ideal für entspannte Spaziergänge und zum Genießen der Aussicht.

Kindergarten, Grundschule und eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar und auch die Koblenzer Innenstadt lässt sich in nur 20 Minuten zu Fuß erreichen.

Objektnummer: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Ausstattung und Details

Kernsanierung 2017:

- alle Wasserleitungen
- Gas-Heizung inkl. Warmwasserspeicher (80l)
- Heizungsleitungen + Heizkörper + Fußbodenheizung
- doppeltverglaste Kunststofffenster im gesamten Haus
- Elektrik
- Dacheindeckung + Isolierung
- Decken abgehängen inkl. Spots
- elektrische Rollläden
- Fassadenanstrich
- Bäder
- Einbauküche
- Wand- und Bodenbeläge

Objektnummer: 25014091 - 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: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25014091 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com