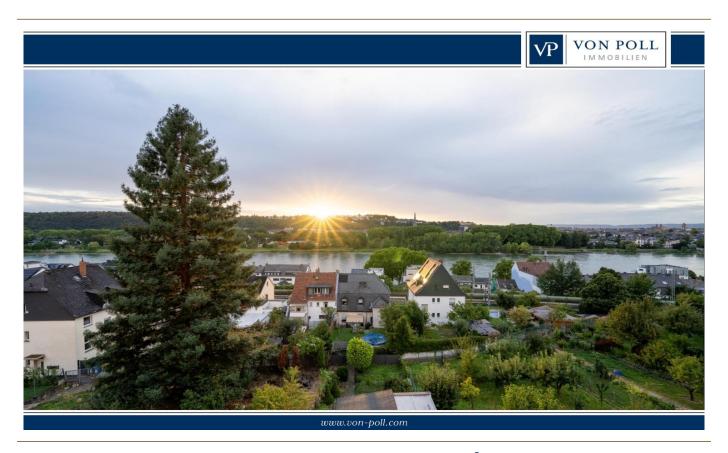


#### **Koblenz / Pfaffendorf**

## Altbaucharme trifft modernes Design! Maisonette-Wohnung mit Rheinblick & eigenem Garten in Top-Lage

Objektnummer: 25014083



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



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



## Auf einen Blick

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

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



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.07.2035
Befeuerung	Gas

Bedarfsausweis
85.82 kWh/m²a
С
1904



















































### Die Immobilie



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





### 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
- -Einbauschrank unterhalb innenliegender Treppe
- -Abstellmöglichkeiten + Kellerraum
- -Kaminanschluss vorhanden
- -sonniger Balkon
- -eigener ca. 300 m² großer Garten mit massiven Gartenhaus
- -große Terrasse



## 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



### 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.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 85.82 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



## 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