

Koblenz-Pfaffendorf

# 6,5 Zimmer in Top-Lage! Stilvolle Altbau-Maisonette-Wohnung mit besonderem Flair

Objektnummer: 26014030



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

**KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5**

**Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

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

Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26014030	Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1904	Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>76.12 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1905</b>

Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



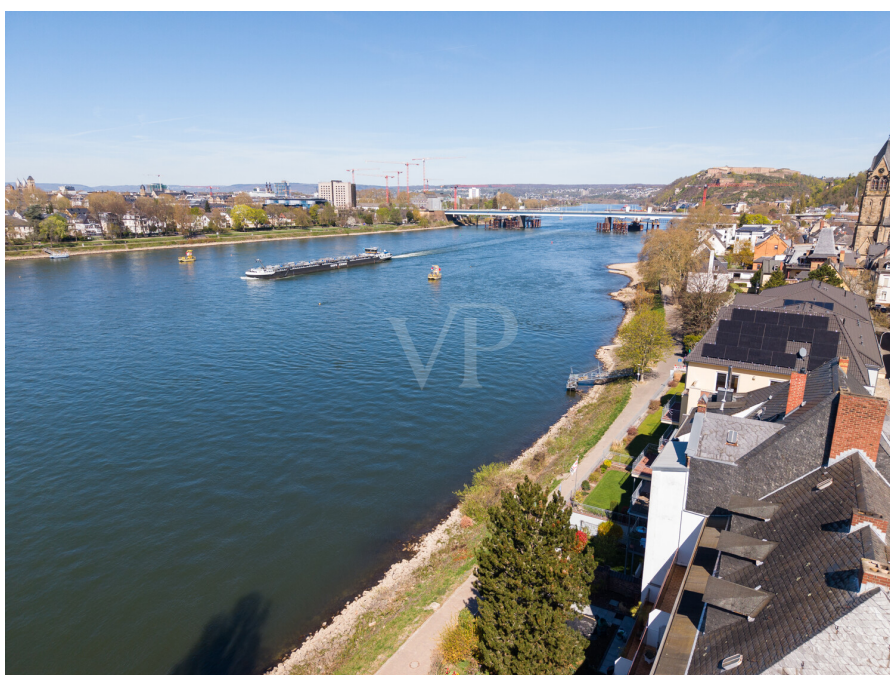
Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image area.

**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)

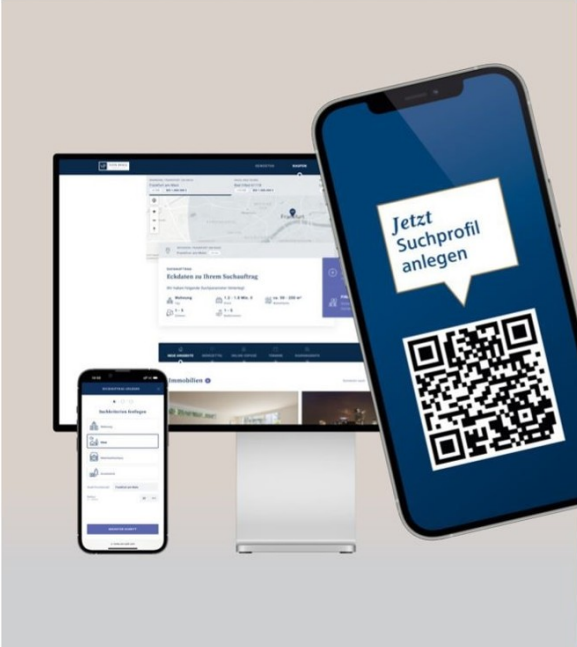
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
MARKETPLACE  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN  
MARKT FÜHRER

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
markiert das 50.  
Jubiläum  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Markiert das  
Jubiläum  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 26014030 - 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)



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

Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese 6,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint historischen Charme mit einer modernen, zeitlosen Gestaltung und überzeugt durch eine klare, durchdachte Raumaufteilung.

### **Besonderheiten:**

- stimmiges Raumkonzept über 2 Wohnebenen
- Altbaucharme
- Echtholz-Dielenböden
- offener Wohnbereich
- 5 Schlafzimmer (davon 2 mit separaten Ankleidebereichen)
- hochwertige Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten und Bora-Kochfeld
- 2 Vollbäder
- Sauna
- Kamin-Ofen
- teilweise Rhein- und Festungsblick
- zusätzlicher Stauraum: 2 Abstellräume, Kellerraum
- Gartenmitbenutzung
- gemeinschaftlicher Carport zum Abstellen von Fahrrädern und Motorrollern

Der stilvolle Altbau befindet sich in beliebtem Koblenzer Stadtteil Pfaffendorf. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Koblenzer Innenstadt in etwa 20 Minuten aus.

(Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)

**Objektnummer: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## **Ausstattung und Details**

**Erneuerungen/Modernisierungen:**

**1995:**

- Erneuerung Elektrik im 3. Obergeschoss

**2008:**

- Erneuerung Elektrik im Dachgeschoss
- Erneuerung Gastherme
- Erneuerung Dachdämmung (16cm)

**2021:**

- neue doppelverglaste Holzfenster in der gesamten Wohnung (inkl. Dachflächenfenster)
- Erneuerung Gaubenverkleidungen
- vollständige Balkonabdichtung
- Sanierung beider Bäder
- Aufarbeitung der Holzdielen, tlw. Bodenerneuerungen
- neue, innenliegende Wendeltreppe
- Erneuerung Balkonbelag
- Einbauküche

**2024:**

- Einbau Sauna

**Objektnummer: 26014030 - 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: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26014030 - 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)**