

Koblenz / Pfaffendorf

# Old-world charm meets modern design! Maisonette apartment with Rhine views and private garden in a prime location.

Property ID: 25014083



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

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## At a glance

Property ID	25014083
Living Space	ca. 102 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1904

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	85.82 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1904

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property





Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property





Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property





Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property





Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



**Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## The property



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

**FOCUS**

**TOP**

IMMOBILIEN KREDITVERLEHNER

2024

STÄRKESTES WACHSTUM  
IMST-GRÖÖE

**VP**

Beste Immobilienkreditgeber  
2022

★★★★★

5 von 5 Punkten

Test 2022

Im Test: 100  
Immobilienkreditgeber in Europa

VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**

PREIS GEWANN

Top-Makler-Koblenz

★★★★★

REKOMMENDATION FÜR


VON POLL IMMOBILIEN

IMMOBILIENKREDITVERLEHNER

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



**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)



Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property

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)

 **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## A first impression

Located in a sought-after residential area, this well-maintained apartment is situated in a three-unit building constructed in 1904. The property is ideally suited for singles, couples, or families with one child. Features include: - Prime location with Rhine views from every floor - Charming period features - Well-designed layout - Bright, open-plan living area - Bathroom with natural light, bathtub, and shower - Fitted kitchen - Built-in wardrobe under the internal staircase - Storage space and cellar - Fireplace connection available - Sunny balcony - Private garden of approximately 300 m<sup>2</sup> with a solid garden shed - Large terrace

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## All about the location

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.



Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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