

Koblenz-Pfaffendorf

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

Property ID: 26014030



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

**PURCHASE PRICE: 559.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5**

**Property ID: 26014030 - 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: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## At a glance

Property ID	26014030	Purchase Price	559.000 EUR
Living Space	ca. 178 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1904	Usable Space	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.04.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



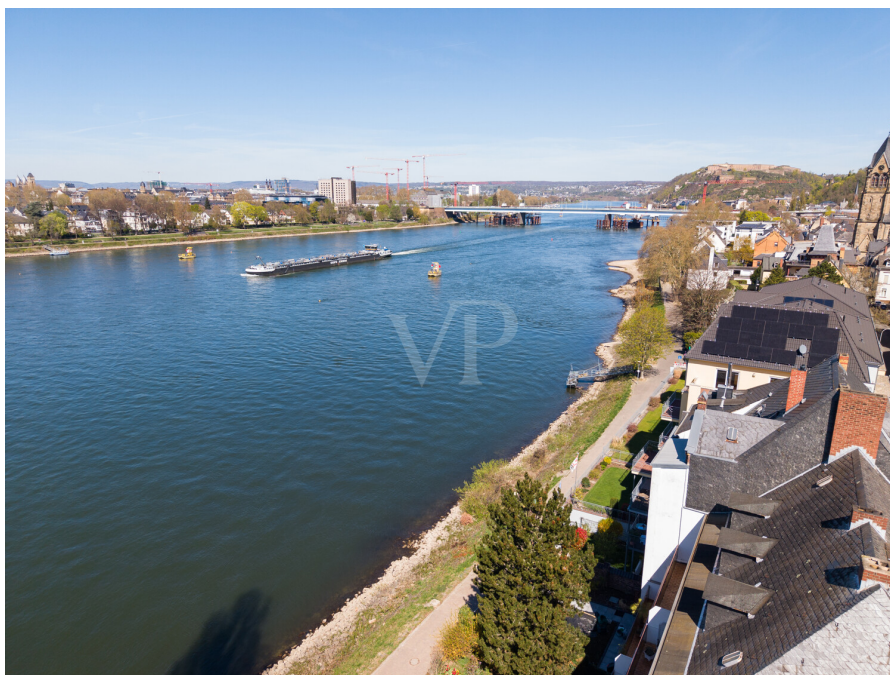
Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
MARKTFORSCHER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMUNO

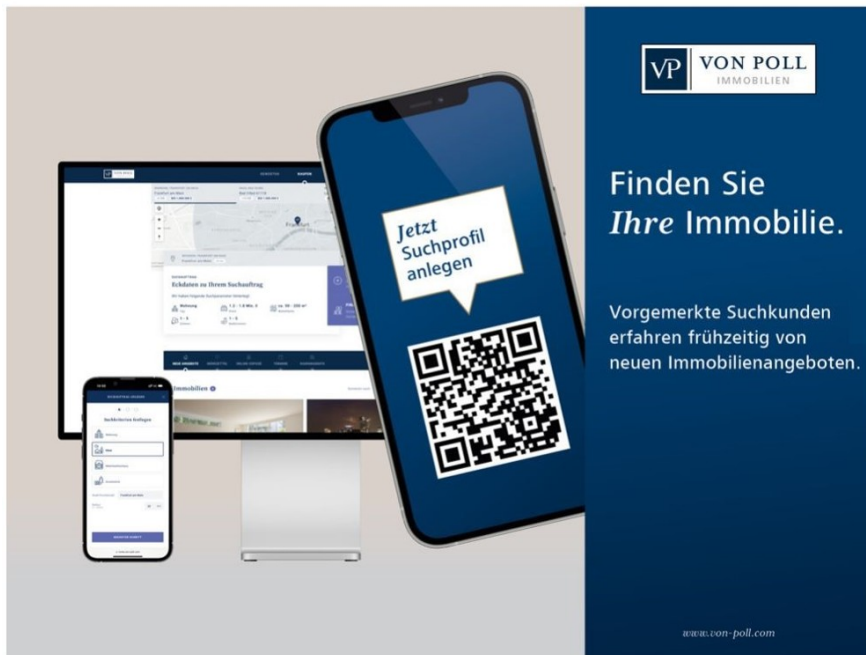
**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTS ANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

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)

Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property



**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)

Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

## The property

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!

**Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## **A first impression**

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.)

**Property ID: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## **Details of amenities**

**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

**Property ID: 26014030 - 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: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

## Other information

**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.

**Property ID: 26014030 - 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)**