

**Koblenz / Pfaffendorf**

# **Semi-detached house with new windows and lots of potential in a good location**

**Property ID: 25014017**



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 715 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

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

Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## At a glance

Property ID	25014017	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	1921		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	374.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1921

Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



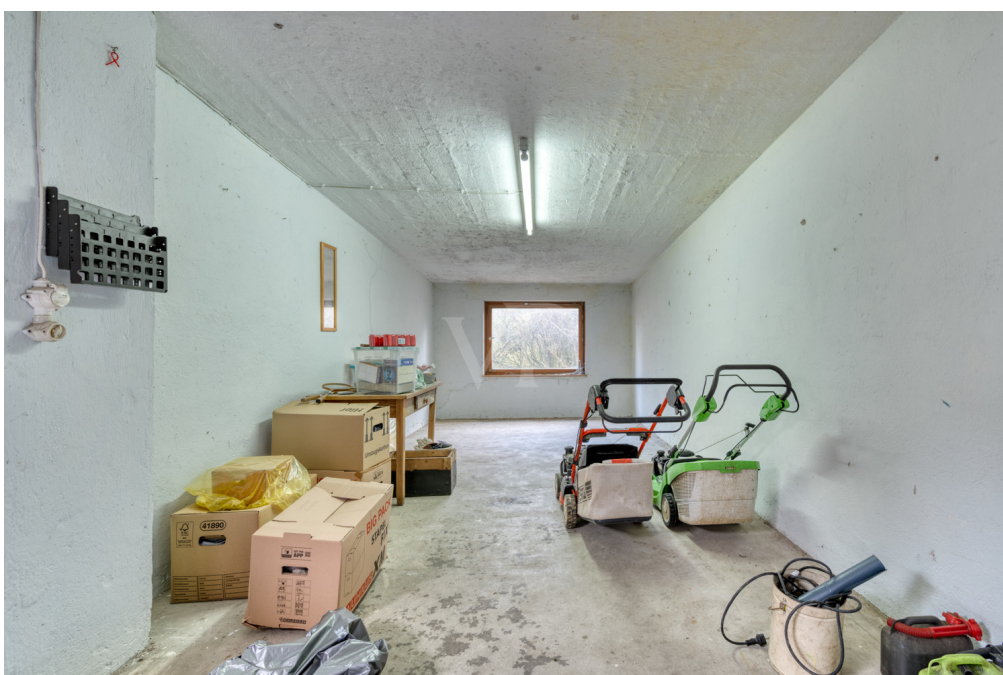
Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



Property ID: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
MARKETLEADER  
2024  
IMMOBILIEN  
IN KOBLENZ  
UND UMGEBUNG  
IMST. JAHRE

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
IN KOBLENZ  
UND UMGEBUNG  
VON POLL IMMOBILIEN

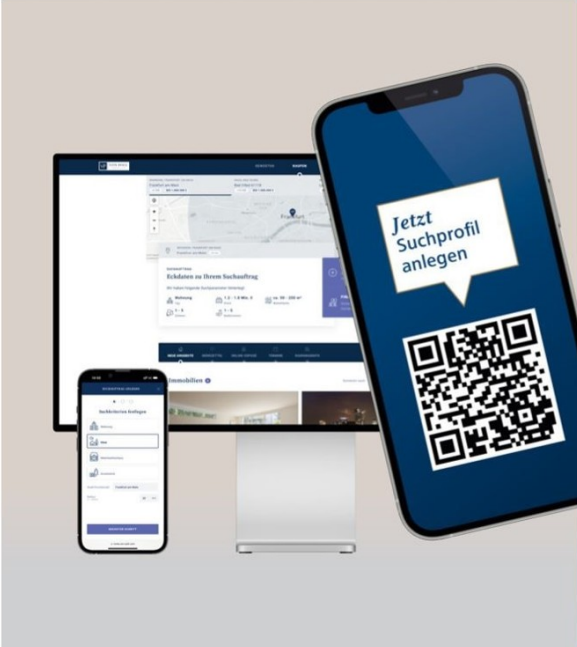
**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN

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)

Property ID: 25014017 - 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: 25014017 - 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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## **A first impression**

Located on the popular Pfaffendorfer Höhe, this well-designed single-family or two-family house offers approximately 110 m<sup>2</sup> of living space on a spacious plot. Its beautiful location on the edge of the Bienhorn Valley provides not only excellent infrastructure and proximity to Koblenz city center, but also the beauty of nature right on your doorstep. Features include: - good room layout - well-preserved, original hardwood floors - 2 bathrooms - attic suitable for conversion (currently partially converted) - spacious plot with garden - 3 garages - approximately 60 m<sup>2</sup> two-story storage room - additional storage room with separate entrance - new PVC windows installed in 2021. The garages are currently rented for €131 per month. The property offers various usage options. It can be used as a single-family home, a two-family home, or a three-family home. A valid building permit for the latter is already in place. Therefore, the property is ideally suited for owner-occupancy or as an investment property.

**Property ID: 25014017 - 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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 374.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25014017 - 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)**