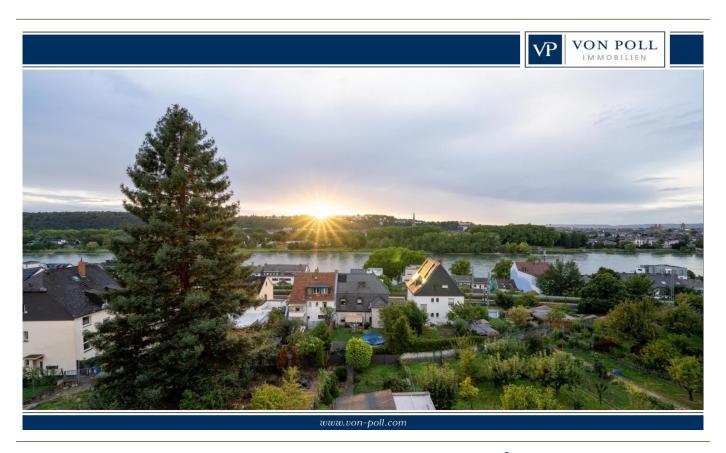


Koblenz / Pfaffendorf

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

Número de propiedad: 25014083



PRECIO DE COMPRA: 298.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m² • HABITACIONES: 3



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



De un vistazo

Número de propiedad	25014083
Superficie habitable	ca. 102 m²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1904

Precio de compra	298.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	85.82 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	С
Año de construcción según el certificado energético	1904



















































La propiedad



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





Una primera impresión

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



Detalles de los servicios

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



Todo sobre la ubicación

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.



Otros datos

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.



Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz Tel.: +49 261 - 97 36 907 0 E-Mail: koblenz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com