

Koblenz / Pfaffendorf

## Casa unifamiliar completamente renovada en una ubicación céntrica y popular.

*Número de propiedad: 25014091*



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

**PRECIO DE COMPRA: 255.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 41 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

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

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25014091
Superficie habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1953

Precio de compra	255.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

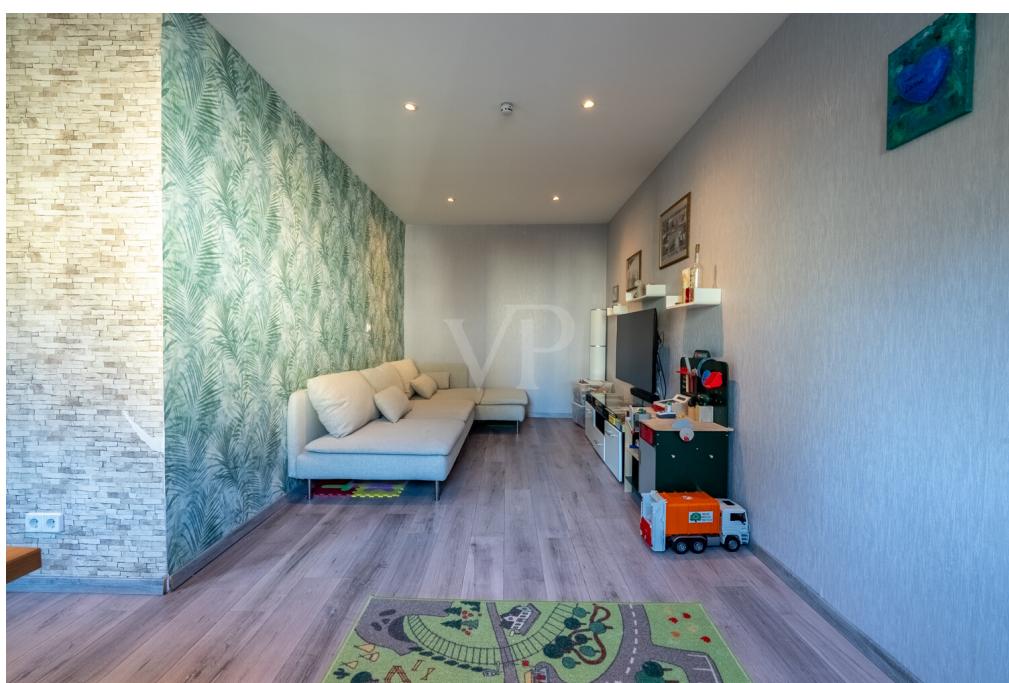
Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	185.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.03.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



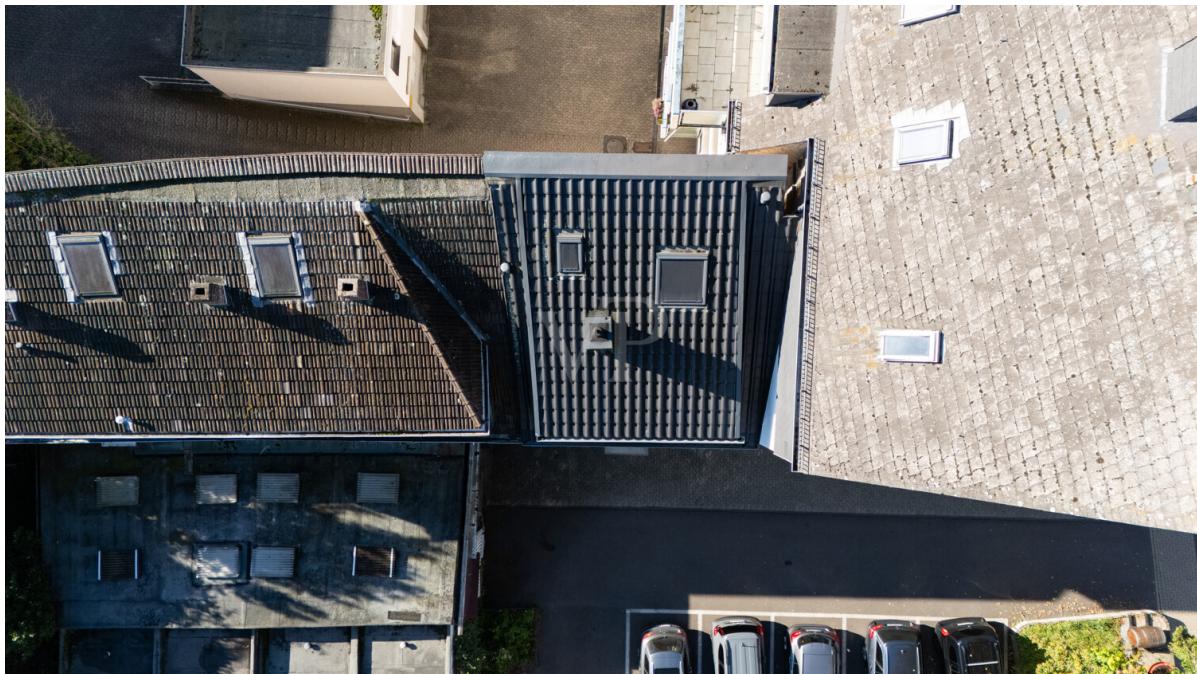
Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



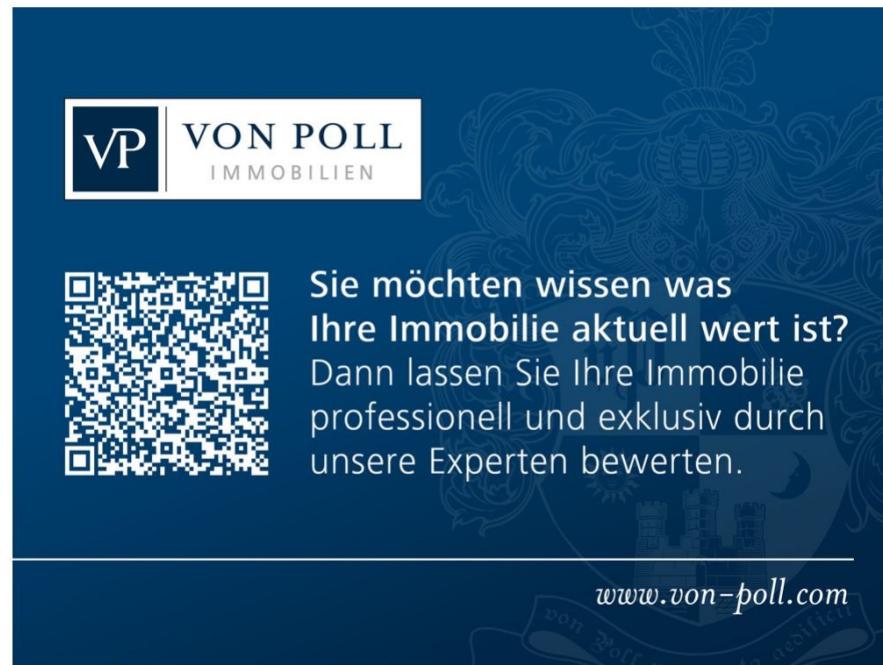
Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propiedad



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)



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)

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## 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!

VP  
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar bien cuidada ofrece aproximadamente 85 m<sup>2</sup> de espacio habitable y se encuentra en una zona muy cotizada de Coblenza-Pfaffendorf. Sus características incluyen: - Ubicación céntrica cerca del centro - Completamente renovada en 2017 - Salón-comedor de planta abierta - 3 dormitorios - Cocina equipada - 2 baños completos - Lavadero con conexión a la red eléctrica - Espacio habitable adicional gracias a un ático reformado - Calefacción por suelo radiante en el salón-comedor - Persianas eléctricas en toda la casa - Focos empotrados en toda la casa - Conexiones de red en todas las zonas de estar - No requiere reformas - Una excelente alternativa a un apartamento.

¡Ubicación! ¡Ubicación! ¡Ubicación! Aunque la propiedad no dispone de balcón ni jardín, el río Rin está a pocos pasos, ideal para pasear y disfrutar de las vistas. A poca distancia a pie hay una guardería, una escuela primaria y una parada de autobús, y el centro de Coblenza se encuentra a solo 20 minutos a pie.

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Detalles de los servicios

Kernsanierung 2017:

- alle Wasserleitungen
- Gas-Heizung inkl. Warmwasserspeicher (80l)
- Heizungsleitungen + Heizkörper + Fußbodenheizung
- doppeltverglaste Kunststofffenster im gesamten Haus
- Elektrik
- Dacheindeckung + Isolierung
- Decken abgehängen inkl. Spots
- elektrische Rollläden
- Fassadenanstrich
- Bäder
- Einbauküche
- Wand- und Bodenbeläge

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## 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.

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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