

Koblenz / Pfaffendorf

Le charme d'antan allié au design moderne !  
Appartement en duplex avec vue sur le Rhin et  
jardin privatif, idéalement situé.

**CODE DU BIEN: 25014083**



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

**PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014083	Prix d'achat	298.000 EUR
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1904	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	85.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



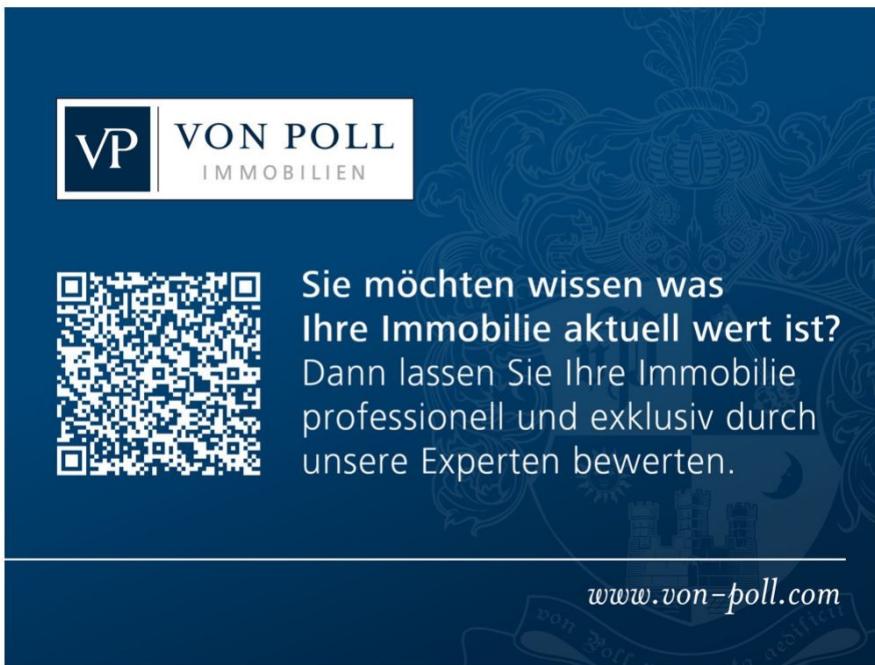
CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



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

A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a QR code, and another smartphone displaying a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel prisé, cet appartement bien entretenu se trouve dans un immeuble de trois logements construit en 1904. Il est idéal pour une personne seule, un couple ou une famille avec un enfant. Ses atouts : - Emplacement privilégié avec vue sur le Rhin depuis chaque étage - Éléments d'époque de charme - Agencement bien pensé - Pièce de vie lumineuse et ouverte - Salle de bains avec baignoire et douche, baignée de lumière naturelle - Cuisine équipée - Placard intégré sous l'escalier intérieur - Espace de rangement et cave - Possibilité de raccordement pour une cheminée - Balcon ensoleillé - Jardin privatif d'environ 300 m<sup>2</sup> avec abri de jardin - Grande terrasse

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Détails des commodités

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: Restaurierung Mauer/Vorgarten

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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