Koblenz / Pfaffendorf

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

CODE DU BIEN: 25014083

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m^2 • 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
Surface habitable	ca. 102 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1904

Prix d'achat	298.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	85.82 kWh/m²a
Classement énergétique	C
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

CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

Une première impression

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

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: Restauration 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/(m²*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 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.

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

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

www.von-poll.com