

Koblenz / Pfaffendorf

## Maison individuelle entièrement rénovée dans un quartier central et prisé

**CODE DU BIEN: 25014091**



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

**PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 41 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25014091 - 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: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014091
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1953

Prix d'achat	255.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

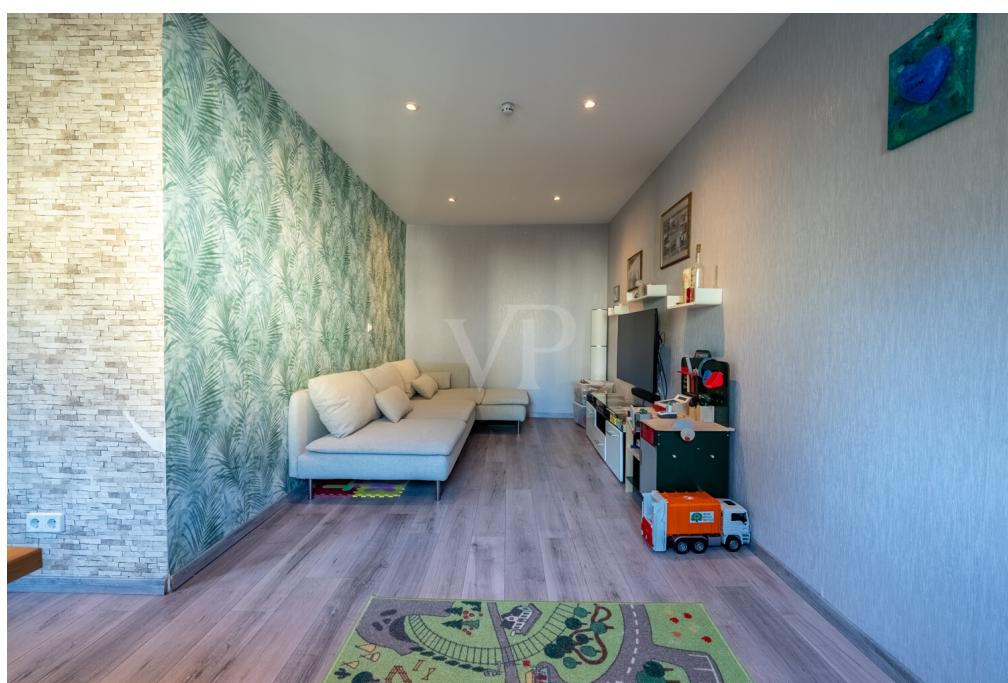
**CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	185.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



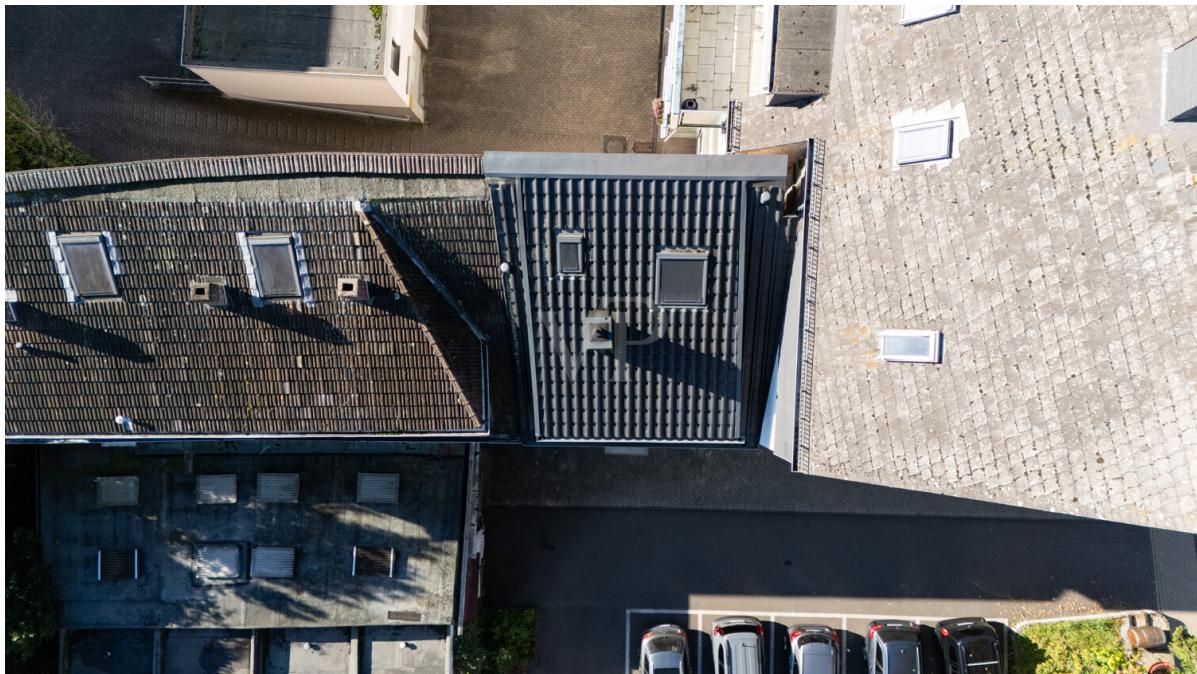
CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014091 - 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)

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: 25014091 - 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 a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen", and a QR code itself. To the right, there is a dark blue vertical panel with white text.

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue offre environ 85 m<sup>2</sup> de surface habitable et se situe dans un quartier recherché de Coblenz-Pfaffendorf. Ses atouts : - emplacement central à proximité du centre-ville - rénovation complète en 2017 - séjour/salle à manger ouvert - 3 chambres - cuisine équipée - 2 salles de bain complètes - buanderie avec prise électrique haute tension - espace de vie supplémentaire grâce aux combles aménagés - chauffage au sol dans le séjour/salle à manger - volets roulants électriques dans toute la maison - spots encastrés - prises réseau dans toutes les pièces à vivre - aucun travaux à prévoir - une excellente alternative à un appartement. Emplacement idéal ! Bien que la maison ne dispose ni de balcon ni de jardin, le Rhin est à deux pas, idéal pour des promenades relaxantes et pour admirer la vue. Une école maternelle, une école primaire et un arrêt de bus sont accessibles à pied, et le centre-ville de Coblenz est à seulement 20 minutes à pied.

**CODE DU BIEN: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25014091 - 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: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25014091 - 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)