

Koblenz / Pfaffendorf

# Maison jumelée avec fenêtres neuves et beaucoup de potentiel dans un bon emplacement

CODE DU BIEN: 25014017



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 715 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

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

**CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25014017</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1921</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	374.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1921

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



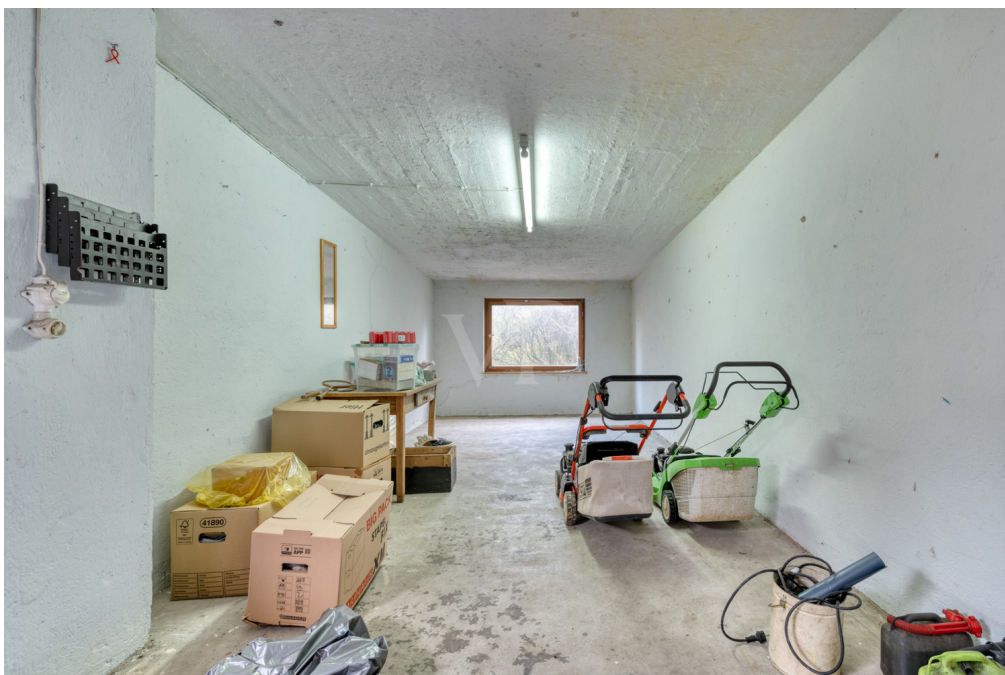
CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
MARKETING  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
BESTE IMMOBILIENMÄKLER  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENMÄKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

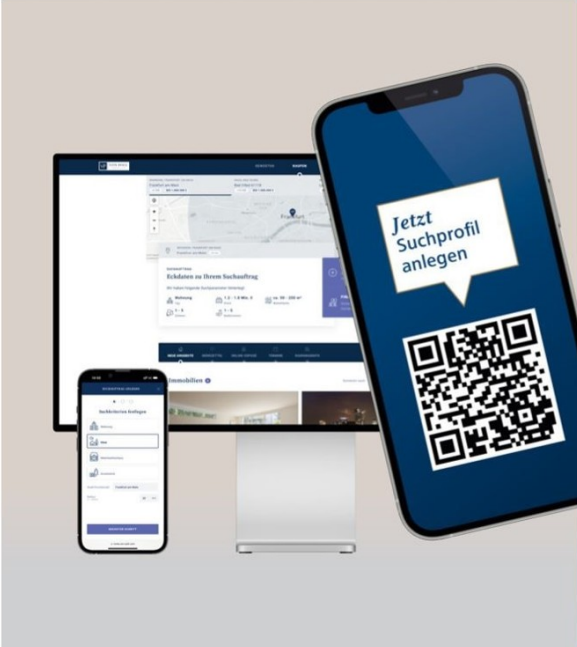
**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)

CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**CODE DU BIEN: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Une première impression

Située sur la très prisée Pfaffendorfer Höhe, cette maison individuelle ou bifamiliale bien conçue offre environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain spacieux. Son emplacement privilégié en bordure de la vallée de Bienhorn offre non seulement d'excellentes infrastructures et la proximité du centre-ville de Coblenz, mais aussi un cadre naturel exceptionnel. Ses atouts comprennent : une distribution des pièces harmonieuse, des parquets d'origine en excellent état, deux salles de bains, des combles aménageables (actuellement partiellement aménagés), un grand terrain avec jardin, trois garages, un cellier d'environ 60 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, un débarras supplémentaire avec entrée indépendante et des fenêtres PVC neuves installées en 2021. Les garages sont actuellement loués 131 € par mois. Ce bien offre de multiples possibilités d'utilisation : maison individuelle, bifamiliale ou trifamiliale. Un permis de construire valide pour cette dernière option est déjà en vigueur. Il convient donc parfaitement à une résidence principale ou à un investissement locatif.

**CODE DU BIEN: 25014017 - 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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 374.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25014017 - 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)**