

Koblenz / Pfaffendorf

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

???????? ??: 25014083



www.von-poll.com

???? ??: 298.000 EUR • ??: ca. 102 m² • ??: 3

???????? ?????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25014083	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 102 m²	????????????	??????????
????????	2	????????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	1	????? ??????????????	2025
????? ?????????????	1904	?????????	???????
		?????????????	
		?????????	?????????, ??????,
			??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ?????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	85.82 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1904

??????? ???????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



??????? ???????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????



???????? ?????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



???????? ??: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



???????? ??: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



??????? ???????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



??????? ???????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????



???????? ??: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDFORSCHER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL Makler
ausgewählt.

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
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

???????? ??: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????

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!

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

??? ?????? ???????????

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
- Einbauschränk unterhalb innenliegender Treppe
- Abstellmöglichkeiten + Kellerraum
- Kaminanschluss vorhanden
- sonniger Balkon
- eigener ca. 300 m² großer Garten mit massiven Gartenhaus
- große Terrasse

??????? ???????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ?????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25014083 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com