

Koblenz-Pfaffendorf

## 6,5 Zimmer in Top-Lage! Stilvolle Altbau-Maisonette-Wohnung mit besonderem Flair

Αριθμός ακινήτου: 26014030



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 178 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5

Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

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

Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	<b>26014030</b>	????? ???????	<b>559.000 EUR</b>
???????????	<b>ca. 178 m<sup>2</sup></b>	???????????	??????????
???????	<b>3</b>	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	<b>6.5</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????? ???	<b>5</b>		<b>MwSt.) des</b>
??????????			<b>beurkundeten</b>
??????????	<b>2</b>	????? ?????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ?????????????	<b>1904</b>	????? ?????????????	<b>2021</b>
		????????????????????	???????
		??????	<b>ca. 16 m<sup>2</sup></b>
		??????	<b>WC ???????????,</b>
			<b>??????, ??????, ?????,</b>
			<b>???????????????</b>
			<b>????????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

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

?????????	???????? ???? ?	??????????????	VERBRAUCH
?????????	?????????	?????????	
???? ???? ?	?????	???? ???? ?	76.12 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????	21.04.2036	?????????	
??????????????		?????????	C
???? ?		?????????	
???? ???? ?	?????	???? ???? ?	1905
		???? ? ?	
		?????????	
		??????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ???????

A group of ten real estate professionals, five men and five women, are posed in a modern office. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. They are all dressed in professional business attire. Large windows in the background offer a view of a city and a river. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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


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

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTS ANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf

?? ????????




**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)

Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 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!

**Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

**???** **?????** **?????????**

Diese 6,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint historischen Charme mit einer modernen, zeitlosen Gestaltung und überzeugt durch eine klare, durchdachte Raumaufteilung.

**Besonderheiten:**

- stimmiges Raumkonzept über 2 Wohnebenen
- Altbaucharme
- Echtholz-Dielenböden
- offener Wohnbereich
- 5 Schlafzimmer (davon 2 mit separaten Ankleidebereichen)
- hochwertige Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten und Bora-Kochfeld
- 2 Vollbäder
- Sauna
- Kamin-Ofen
- teilweise Rhein- und Festungsblick
- zusätzlicher Stauraum: 2 Abstellräume, Kellerraum
- Gartenmitbenutzung
- gemeinschaftlicher Carport zum Abstellen von Fahrrädern und Motorrollern

Der stilvolle Altbau befindet sich in beliebtem Koblenzer Stadtteil Pfaffendorf. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Koblenzer Innenstadt in etwa 20 Minuten aus.

(Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)

**Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

**?????????????? ???? ??????????**

**Erneuerungen/Modernisierungen:**

**1995:**

- Erneuerung Elektrik im 3. Obergeschoss

**2008:**

- Erneuerung Elektrik im Dachgeschoss
- Erneuerung Gastherme
- Erneuerung Dachdämmung (16cm)

**2021:**

- neue doppelverglaste Holzfenster in der gesamten Wohnung (inkl. Dachflächenfenster)
- Erneuerung Gaubenverkleidungen
- vollständige Balkonabdichtung
- Sanierung beider Bäder
- Aufarbeitung der Holzdielen, tlw. Bodenerneuerungen
- neue, innenliegende Wendeltreppe
- Erneuerung Balkonbelag
- Einbauküche

**2024:**

- Einbau Sauna

**Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 56076 Koblenz-Pfaffendorf**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26014030 - 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](http://www.von-poll.com)**