

Koblenz / Pfaffendorf

# Ημι-ανεξάρτητη κατοικία με καινούργια παράθυρα και πολλές δυνατότητες σε καλή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25014017



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 715 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25014017	Τιμή αγοράς	349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 110 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 60 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Κήπος
Έτος κατασκευής	1921		
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	374.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.12.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1921

Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



**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)

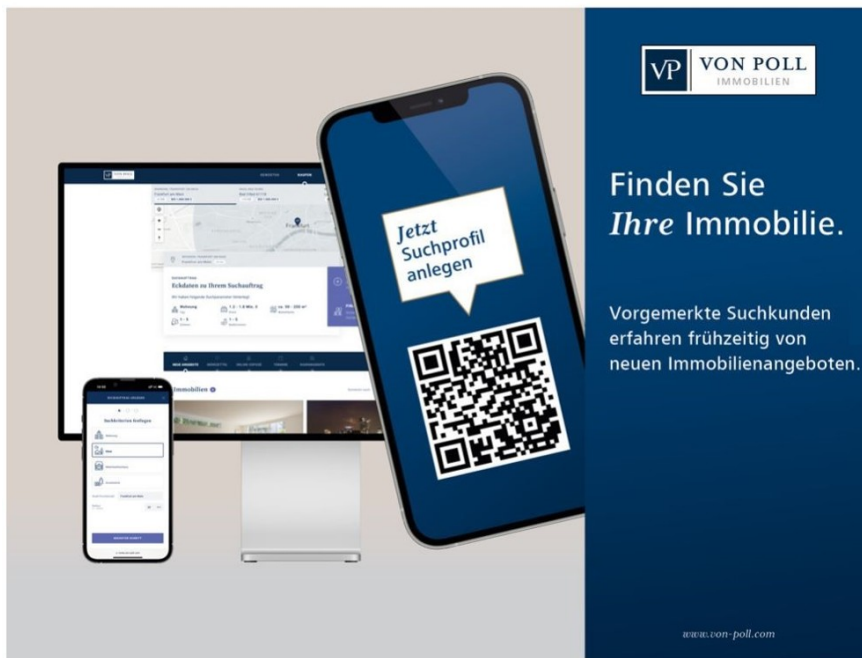
**FOCUS TOP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG  
IM RTG - AREA

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο



**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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Το ακίνητο

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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](http://www.vp-finance.de)

**Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Βρίσκεται στη δημοφιλή Pfaffendorfer Höhe, αυτή η καλοσχεδιασμένη μονοκατοικία ή διώροφη κατοικία προσφέρει περίπου 110 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο. Η όμορφη τοποθεσία της στην άκρη της κοιλάδας Bienhorn προσφέρει όχι μόνο άριστη υποδομή και εγγύτητα με το κέντρο της πόλης Koblenz, αλλά και την ομορφιά της φύσης ακριβώς στην πόρτα σας. Τα χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν: - καλή διαρρύθμιση δωματίου - καλοδιατηρημένα, αυθεντικά ξύλινα δάπεδα - 2 μπάνια - σοφίτα κατάλληλη για μετατροπή (προς το παρόν μερικώς ανακαινισμένη) - ευρύχωρο οικόπεδο με κήπο - 3 γκαράζ - διώροφη αποθήκη περίπου 60 τ.μ. - επιπλέον αποθήκη με ξεχωριστή είσοδο - νέα παράθυρα PVC τοποθετημένα το 2021. Τα γκαράζ ενοικιάζονται προς το παρόν προς 131 ευρώ το μήνα. Το ακίνητο προσφέρει διάφορες επιλογές χρήσης. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως μονοκατοικία, διώροφη κατοικία ή τριώροφη κατοικία. Υπάρχει ήδη έγκυρη άδεια οικοδομής για την τελευταία. Επομένως, το ακίνητο είναι ιδανικό για ιδιοκατοίκηση ή ως επενδυτικό ακίνητο.

**Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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