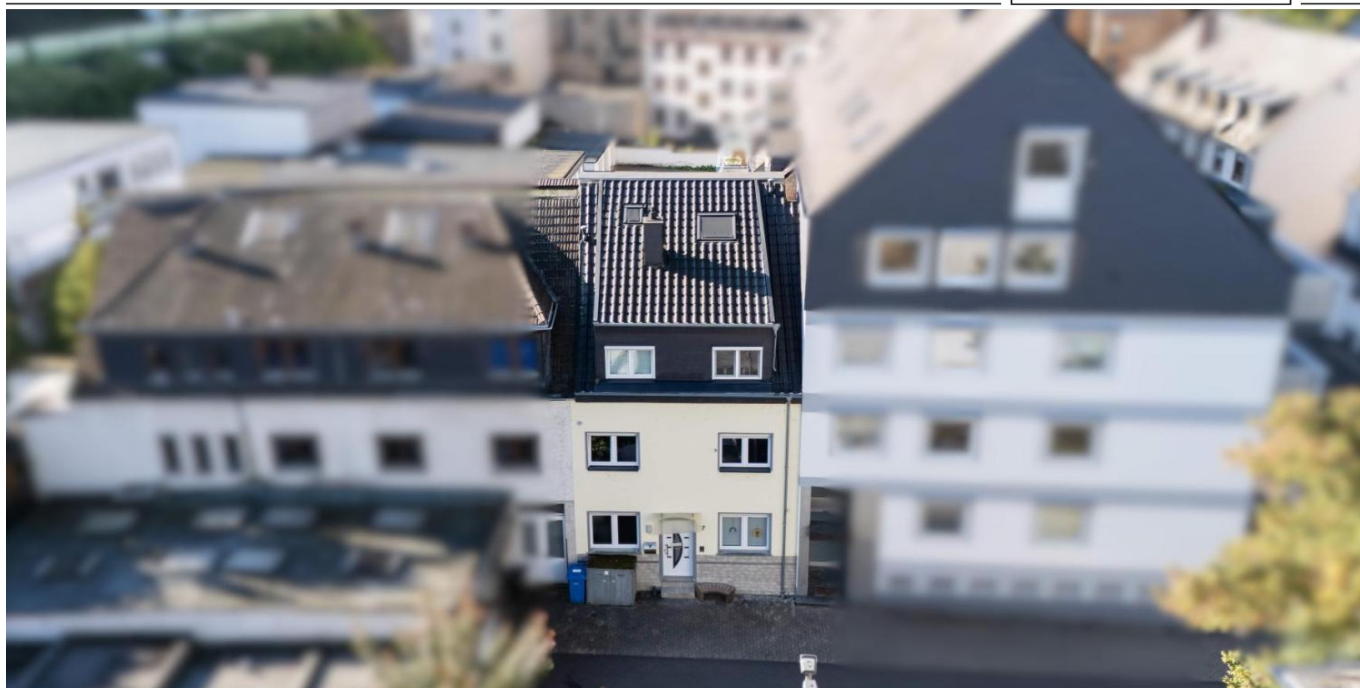


Koblenz / Pfaffendorf

# Teljesen felújított családi ház népszerű, központi helyen

VP azonosító: 25014091



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

VÉTELÁR: 255.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 41 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25014091              |
| Hasznos lakótér | ca. 85 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Egylépcsos teto       |
| Szobák          | 4                     |
| Hálósobák       | 3                     |
| Fürdoszobák     | 2                     |
| Építés éve      | 1953                  |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 255.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.03.2032     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 185.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1952                       |

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



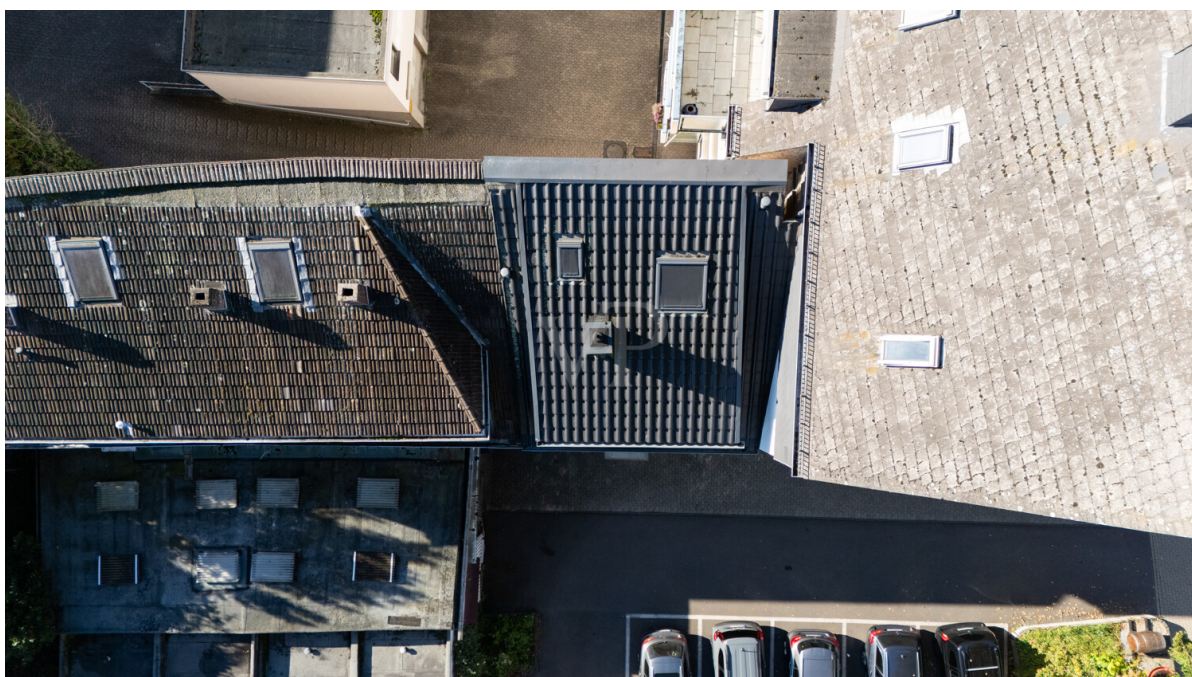
VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



**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  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



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)

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan

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)

 **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, családi ház körülbelül 85 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és Koblenz-Pfaffendorf keresett környékén található. Jellemzői többek között: - központi elhelyezkedés, közel a városközponthoz - 2017-ben teljesen felújítva - nyitott területek nappali és étkező - 3 hálószoba - beépített konyha - 2 fürdőszoba - háztartási helyiség nagyfeszültségű elektromos csatlakozással - további lakótér az átalakított padlásnak köszönhetően - padlófűtés a nappaliban/étkezőben - elektromos redonyok az egész házban - süllyesztett spotlámpák az egész házban - hálózati csatlakozások minden lakótérben - nincs szükség felújítási munkálatokra - kiváló alternatíva egy lakással szemben. Elhelyezkedés! Elhelyezkedés! Elhelyezkedés! Annak ellenére, hogy az ingatlanhoz nincs erkély vagy kert, a Rajna folyó csak pár lépésre van – ideális pihentető sétákhoz és a kilátás élvezetéhez. Óvoda, általános iskola és buszmegálló gyalogosan is elérhető, Koblenz városközpontja pedig gyalogosan mindössze 20 perc alatt elérhető.

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Részletes felszereltség

Kernsanierung 2017:

- alle Wasserleitungen
- Gas-Heizung inkl. Warmwasserspeicher (80l)
- Heizungsleitungen + Heizkörper + Fußbodenheizung
- doppeltverglaste Kunststofffenster im gesamten Haus
- Elektrik
- Dacheindeckung + Isolierung
- Decken abgehangen inkl. Spots
- elektrische Rollläden
- Fassadenanstrich
- Bäder
- Einbauküche
- Wand- und Bodenbeläge

**VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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