

Koblenz / Pfaffendorf

## Ikerház új ablakokkal és sok lehetőséggel, jó helyen

**VP azonosító: 25014017**



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

**VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 715 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Áttekintés

VP azonosító	25014017
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1921
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat

**VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	374.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.12.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1921

VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



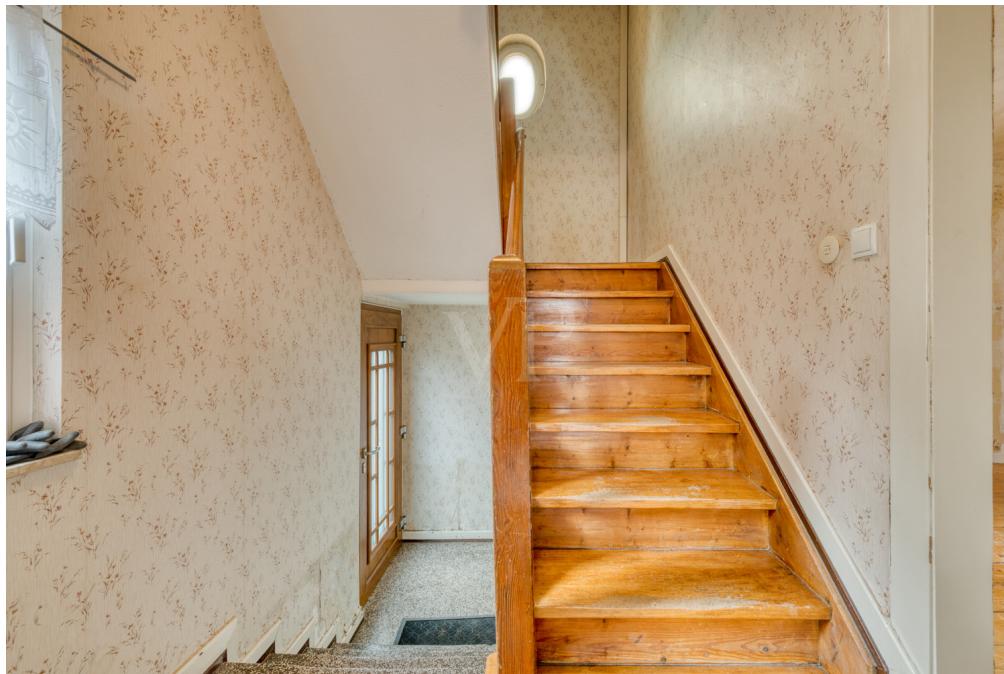
VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



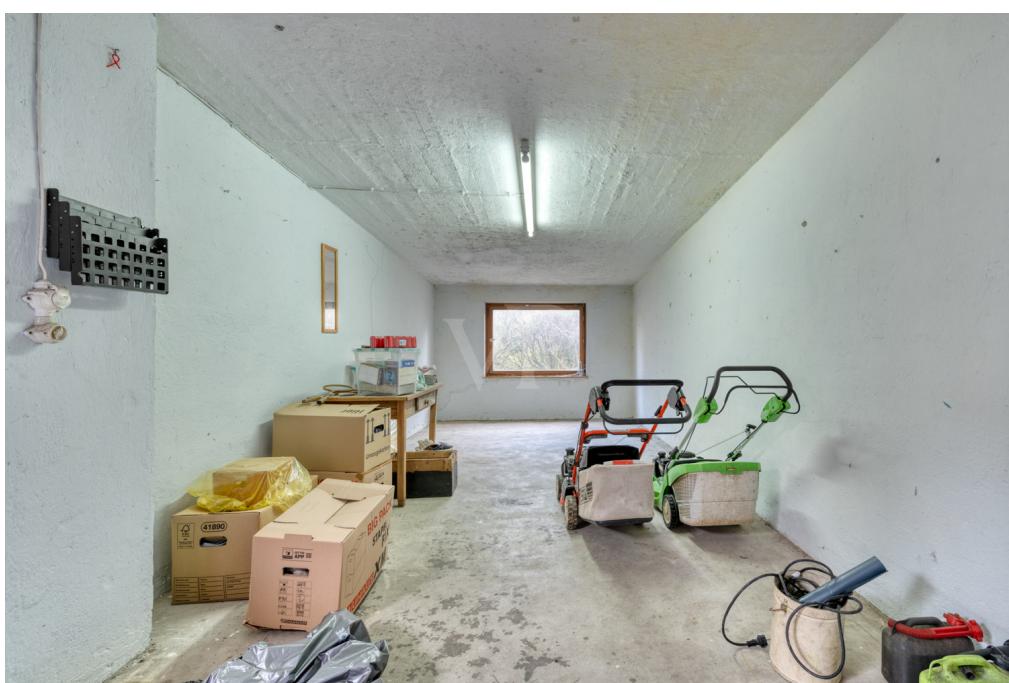
VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS TOP NATIONALER MEDIENPREIS 2024**  
VERSCHIEDENE KATEGORIEN  
BETRIEBSART

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
RECOGNIZED BY  
von Poll Immobilien

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)

VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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)

VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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)

**VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Az elso benyomás

A népszerű Pfaffendorfer Höhe-n található ez a jól megtervezett családi vagy kétlakásos ház, amely körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy tágas telken. Gyönyörű elhelyezkedése a Bienhorn-völgy szélén nemcsak kiváló infrastruktúrát és Koblenz városközpontjának közelségét biztosítja, hanem a természet szépségét is közvetlenül a küszöbön. Jellemzői többek között: - jó szobaelrendezés - jól megorzott, eredeti keményfa padló - 2 fürdoszoba - átalakításra alkalmas tetotér (jelenleg részben átalakítva) - tágas telek kerttel - 3 garázs - körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es kétszintes tárolóhelyiségek - további tárolóhelyiségek külön bejárattal - új, 2021-ben beépített muanyag ablakok. A garázsok jelenleg havi 131 euróért bérelhetők. Az ingatlan különbözo felhasználási lehetőségeket kínál. Családi házként, kétlakásos házként vagy háromlakásos házként is használható. Ez utóbbira már érvényes építési engedély van. Ezért az ingatlan ideális saját tulajdonú lakásként vagy befektetésnek.

**VP azonosító: 25014017 - 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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25014017 - 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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