

Koblenz / Pfaffendorf

# Ikerház új ablakokkal és sok lehetőséggel, jó helyen

VP azonosító: 25014017



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

VÉTELÁR: 299.000 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 első 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                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1921                   |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Garázs             |

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 299.000 EUR                                                                 |
| Ház                  | Családi ház                                                                 |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>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                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.12.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 374.90 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | H                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



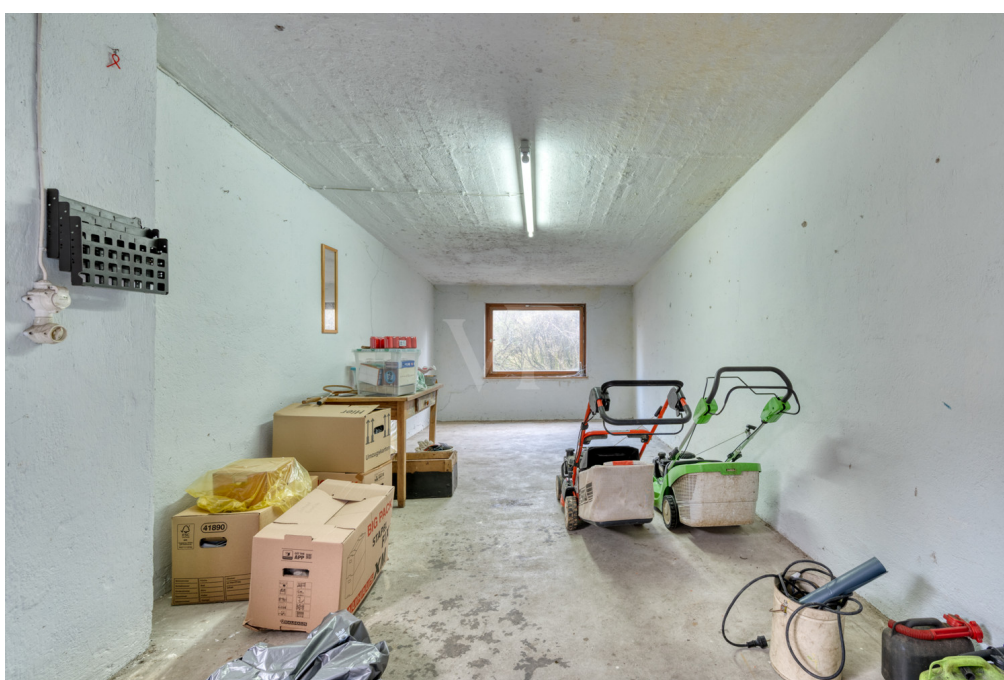
**VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## 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.

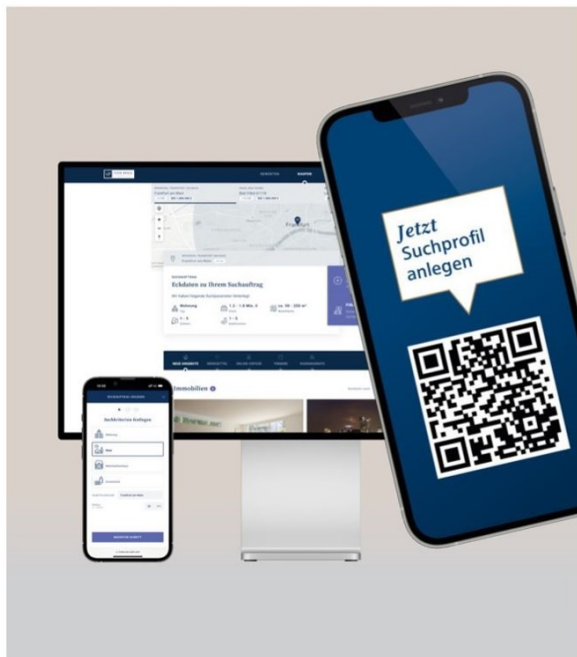
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

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



VP azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Az ingatlan

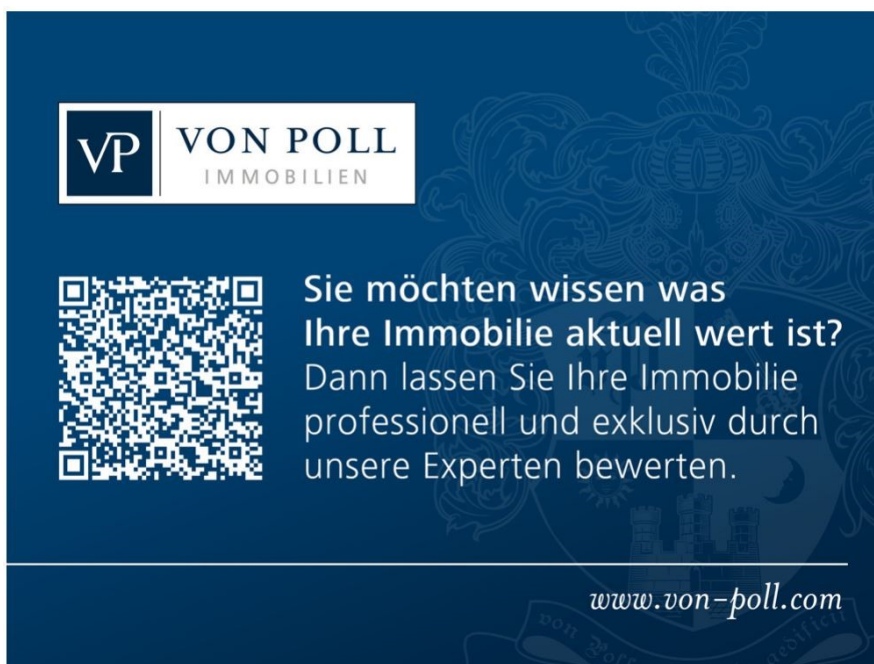


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

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

## Az ingatlan

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 azonosító: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Az első 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 megőrzött, eredeti keményfa padló - 2 fürdőszoba - átalakításra alkalmas tetőtér (jelenleg részben átalakítva) - tágas telek kerttel - 3 garázs - körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es kétszintes tárolóhelyiség - további tárolóhelyiség külön bejárattal - új, 2021-ben beépített műanyag ablakok. A garázsok jelenleg havi 131 euróért bérelhetők. Az ingatlan különböző 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 374.90 kwh/(m²\*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 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: 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 felelősségkizárásához*

---

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