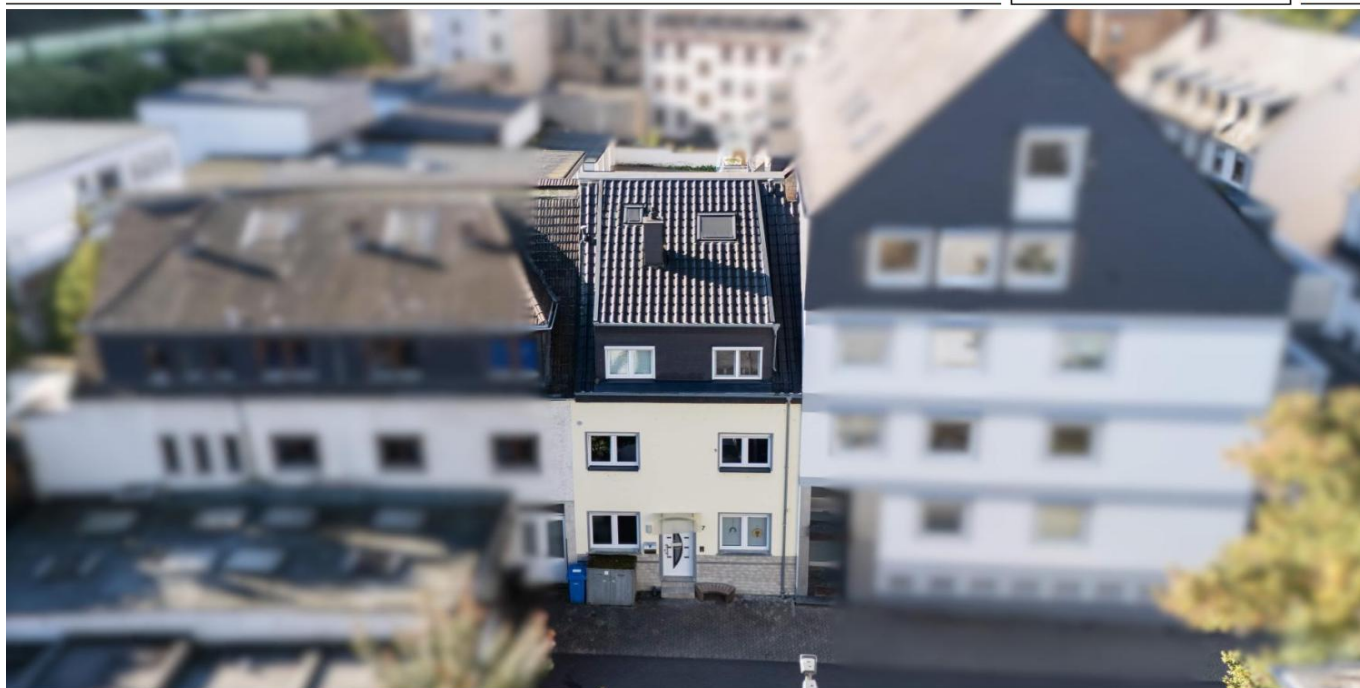


Koblenz / Pfaffendorf

# Casa indipendente completamente ristrutturata in posizione centrale e popolare

Codice oggetto: 25014091



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

PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 41 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014091
Superficie netta	ca. 85 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1953

Prezzo d'acquisto	255.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	185.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.03.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

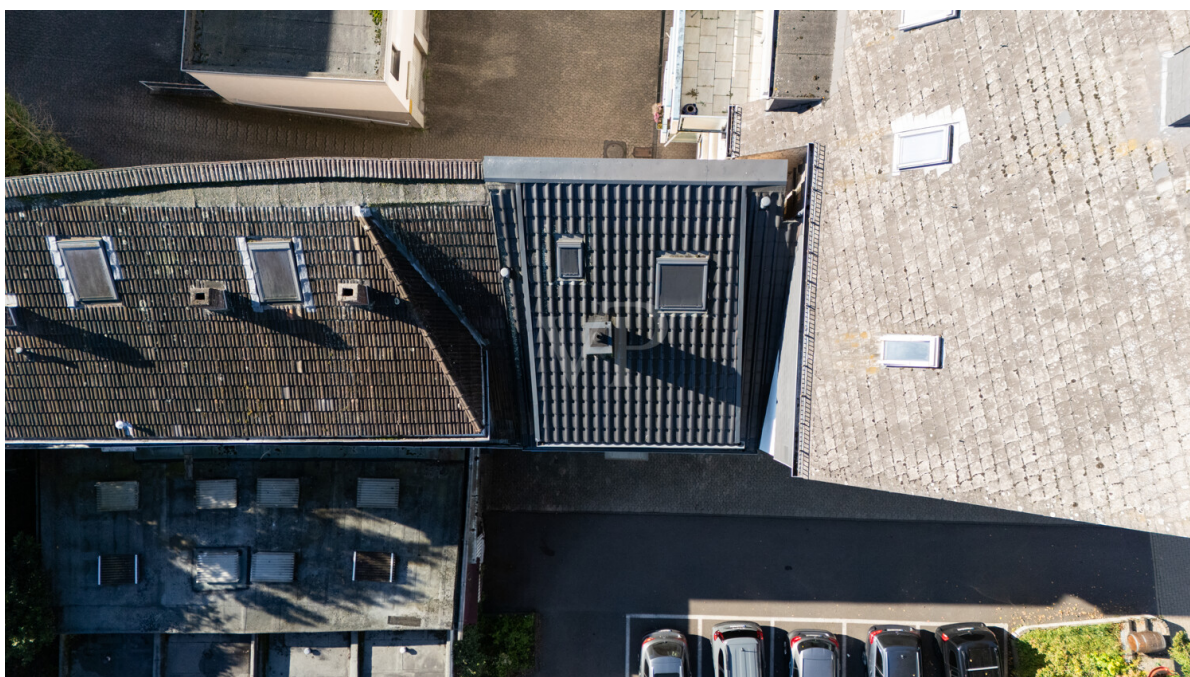
## La proprietà





Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





**Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

# La proprietà



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

**FOCUS**

**TOP**

IMMOBILIEN KREDITVERLEHNER

2024

VERGLEICH DER KREDITKOSTEN UND SERVICE

**VP**

Beste Immobilienkreditgeber

2022

★★★★★

5 von 5 Punkten

Test 2022

Im Test: 100 Immobilienkreditgeber in Europa

VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

**Capital**

PREIS GEMITTELT


Top-Makler-Koblenz

★★★★★

RECHENWEG FÜR

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com



**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)

Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà

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)



**Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta offre circa 85 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova in una zona ricercata di Koblenz-Pfaffendorf. Caratteristiche: - posizione centrale vicino al centro città - completamente ristrutturata nel 2017 - soggiorno e sala da pranzo open space - 3 camere da letto - cucina attrezzata - 2 bagni completi - ripostiglio con allacciamento alla rete elettrica ad alta tensione - ulteriore spazio abitativo grazie a una soffitta ristrutturata - riscaldamento a pavimento nella zona soggiorno/pranzo - tapparelle elettriche in tutta la casa - faretti da incasso in tutta la casa - allacciamenti alla rete in tutte le zone giorno - nessun lavoro di ristrutturazione richiesto - un'ottima alternativa a un appartamento. Posizione! Posizione! Posizione! Anche se la proprietà non dispone di balcone o giardino, il fiume Reno è a pochi passi, ideale per rilassanti passeggiate e godersi il panorama. Un asilo nido, una scuola elementare e una fermata dell'autobus sono raggiungibili a piedi, e il centro di Coblenza è raggiungibile a piedi in soli 20 minuti.

Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25014091 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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