

Koblenz / Pfaffendorf

## Casa bifamiliare con finestre nuove e molto potenziale in una buona posizione

Codice oggetto: 25014017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 715 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

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

Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014017
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1921
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	374.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1921

Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

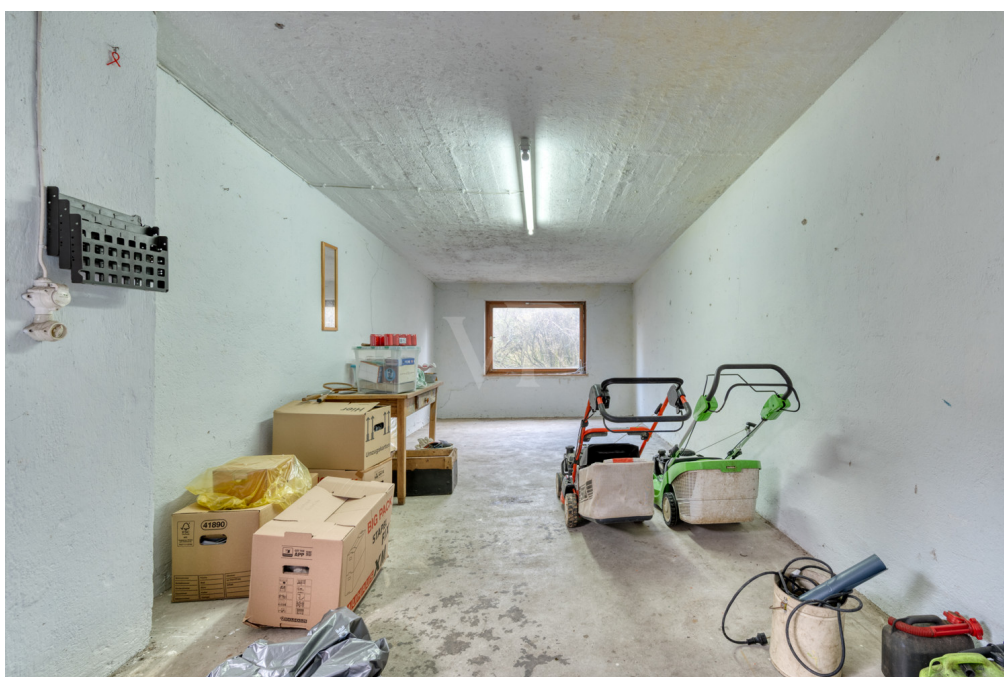
## La proprietà





Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

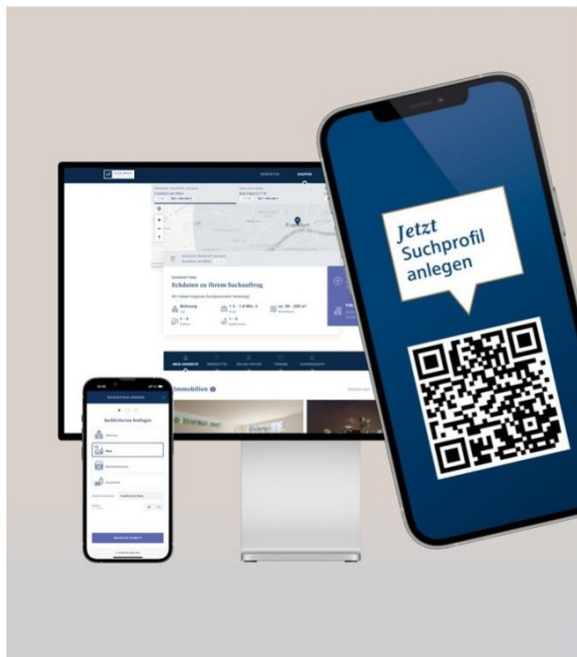
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

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



Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## La proprietà

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!

**Codice oggetto: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Una prima impressione

Situata sulla famosa Pfaffendorfer Höhe, questa casa unifamiliare o bifamiliare ben progettata offre circa 110 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno. La sua splendida posizione ai margini della valle del Bienhorn offre non solo eccellenti infrastrutture e la vicinanza al centro di Coblenza, ma anche la bellezza della natura a portata di mano. Le caratteristiche includono: - buona distribuzione degli spazi - pavimenti in legno originali ben conservati - 2 bagni - mansarda adatta alla conversione (attualmente parzialmente convertita) - ampio terreno con giardino - 3 garage - ripostiglio di circa 60 m<sup>2</sup> su due piani - ulteriore ripostiglio con ingresso indipendente - nuove finestre in PVC installate nel 2021. I garage sono attualmente affittati a 131 € al mese. L'immobile offre diverse opzioni di utilizzo. Può essere utilizzato come casa unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare. Per quest'ultima è già presente un permesso di costruzione valido. Pertanto, l'immobile è ideale per l'uso da parte del proprietario o come immobile da investimento.



**Codice oggetto: 25014017 - 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: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25014017 - 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)