

Koblenz / Pfaffendorf

## Doppelhaushälfte mit neuen Fenstern und viel Potenzial in guter Lage

????????? ??????????: 25014017



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 715 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ??? ??????

|                                 |                         |                                |                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25014017                | ????? ???????                  | 349.000 EUR                                                                 |
| ????????????                    | ca. 110 m²              | ??????                         | ????????????                                                                |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ?????? |                                | ????????????????                                                            |
| ?????????                       | 6                       | ????????????                   | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ????????????? ???<br>?????????? | 3                       |                                |                                                                             |
| ??????????                      | 2                       | ?????????                      | ???????                                                                     |
| ????? ?????????????             | 1921                    | ?????????????                  |                                                                             |
| ?????? ?????????????            | 3 x ???????             | ????????????????????<br>?????? | ca. 60 m²                                                                   |
|                                 |                         | ???????                        | ??????                                                                      |

???????? ?????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 374.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.12.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1921           |

??????? ?????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????



???????? ?????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



???????? ?????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



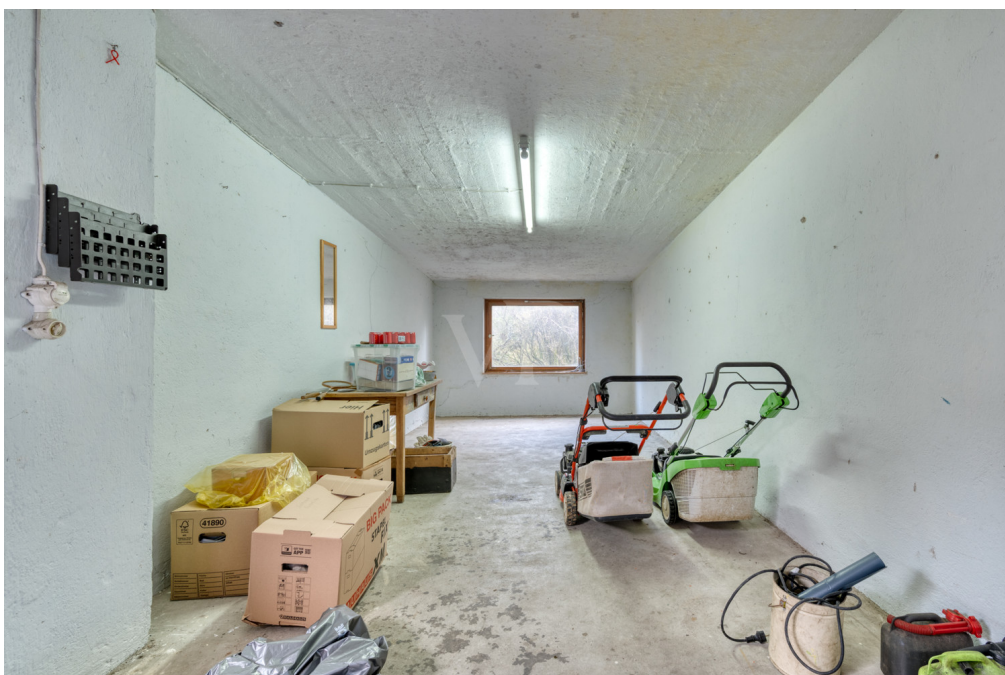
???????? ?????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



???????? ?????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



???????? ??: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????



????????? ??????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ?????????

A group photo of the Von Poll Immobilien team. There are 12 people, 7 men and 5 women, all dressed in professional business attire. They are posed in two rows, with some sitting on a light-colored sofa and others standing behind them. The background is a large window with a view of a cityscape.

**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)

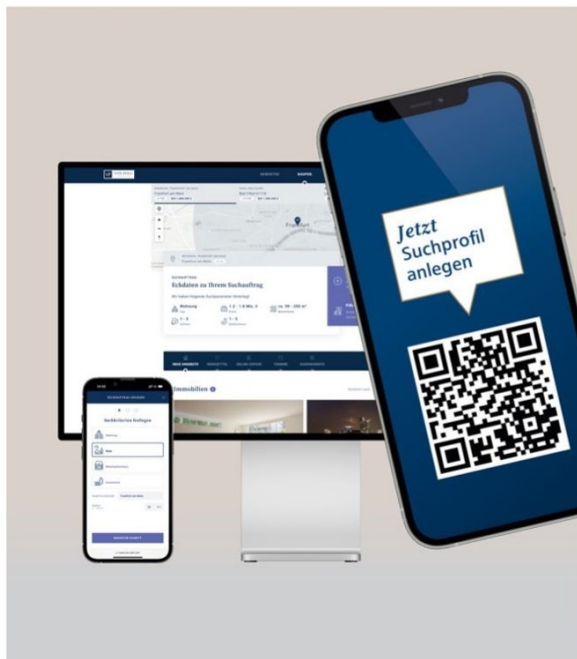
**FOCUS TOP**  
NATIONALER VERKEHRSSIEGER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

???????? ??: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ???????

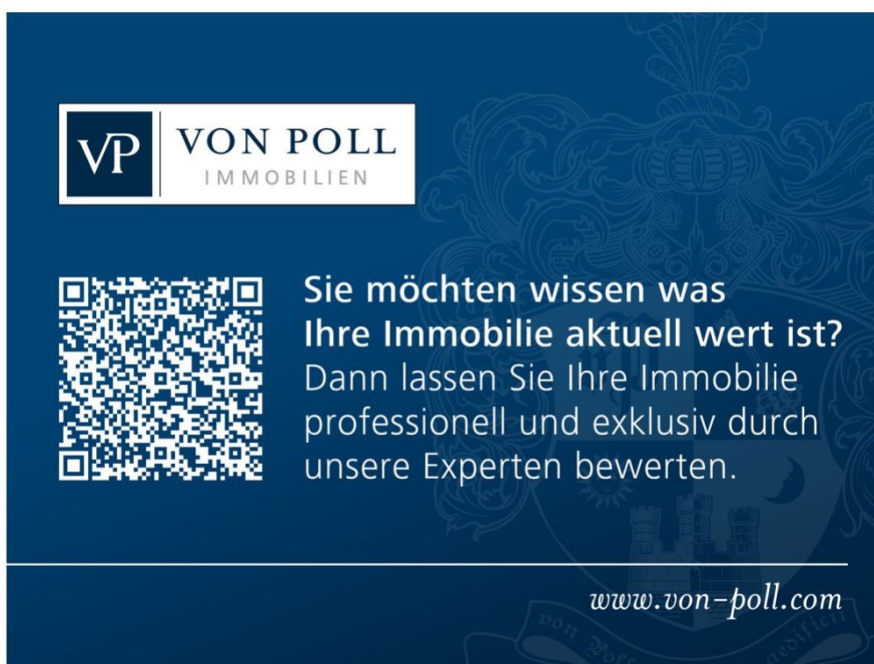


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

??????? ???????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

?? ????????

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)

??????? ?????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

## ??? ?????? ???????????

Auf der beliebten Pfaffendorfer Höhe gelegen, erwartet Sie auf ca. 110 m<sup>2</sup> ein gut aufgeteiltes Ein- bis Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück.

Durch ihre schöne Lage am Rande des Bienhorntals, bietet Ihnen die Immobilie nicht nur eine optimale Infrastruktur und die Nähe zur Koblenzer Innenstadt, sondern auch die Natur vor Ihrer Haustür.

Besonderheiten:

- gute Raumaufteilung
- gut erhaltene, originale Dielenböden
- 2 Bäder
- ausbaufähiges Dachgeschoss (aktuell zum Teil ausgebaut)
- Großzügiges Grundstück mit Garten
- 3 Garagen
- ca. 60 m<sup>2</sup> großer, zweigeschossiger Lagerraum
- weiterer Lagerraum mit separatem Zugang
- 2021: Neue Kunststofffenster

Die Garagen sind derzeit für 131 € / monatl. vermietet.

Die angebotene Immobilie bietet Ihnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Sie kann sowohl als Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus, als auch als 3-Familienhaus genutzt werden.

Für Letzteres liegt eine gültige Baugenehmigung vor.

Somit eignet sich die Immobilie ideal zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage.

??????? ?????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25014017 - 56076 Koblenz / Pfaffendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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