Koblenz / Pfaffendorf

Doppelhaushälfte mit neuen Fenstern und viel Potenzial in guter Lage

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

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 110 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 715 m²

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

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

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

?? ??? ?????

??????? ????????	25014017
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1921
????? ??????????	3 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 60 m²
??????	?????

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

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.12.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	374.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	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

?? ???????

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

?? ???????

??????? ????????: 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

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

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

Auf der beliebten Pfaffendorfer Höhe gelegen, erwartet Sie auf ca. 110 m² 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 m² 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/(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 Handelsregisterauszugs, 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