

Koblenz / Arenberg

Timelessly beautiful. A historic estate for generations to come.

Property ID: 25014102



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: **1.100.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **377 m²** • ROOMS: **10** • LAND AREA: **2.100 m²**

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID | 25014102 | Purchase Price | 1.100.000 EUR |
| Living Space | ca. 377 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2023 |
| Rooms | 10 | Condition of property | Completely renovated |
| Bedrooms | 6 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 5 | Usable Space | ca. 336 m ² |
| Year of construction | 1807 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 4 x Garage | | |

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 175.70 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 07.02.2031 | Energy efficiency class | F |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 2023 |

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



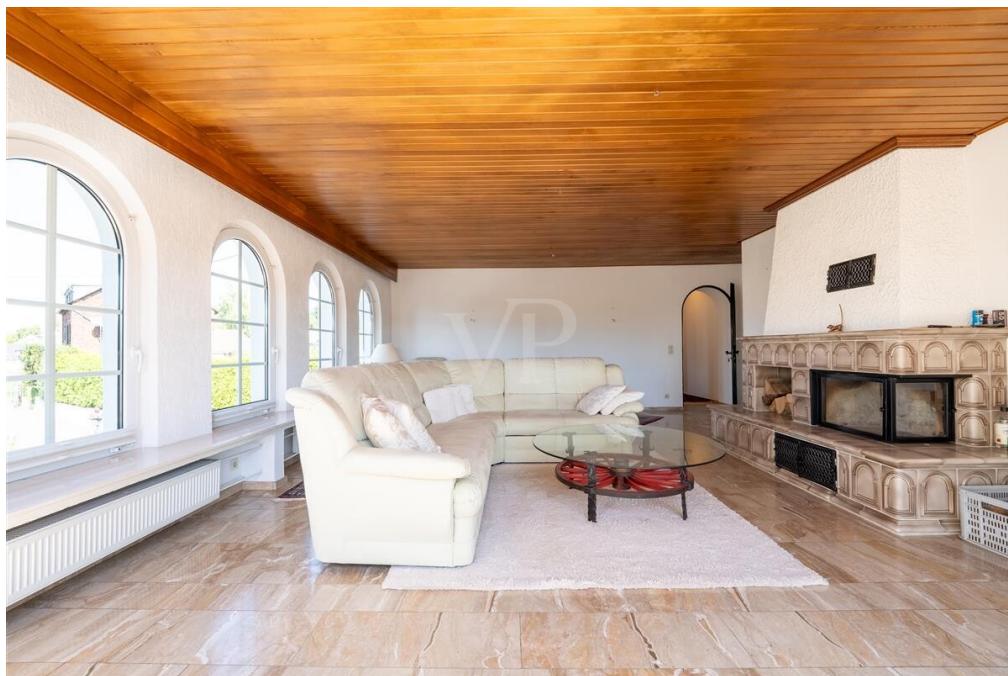
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



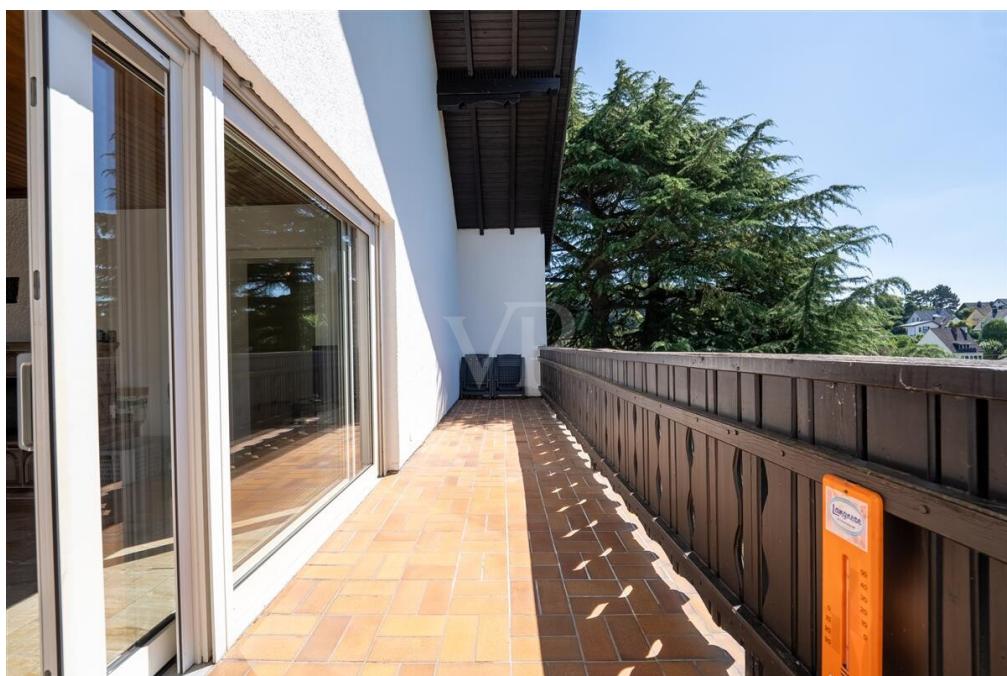
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



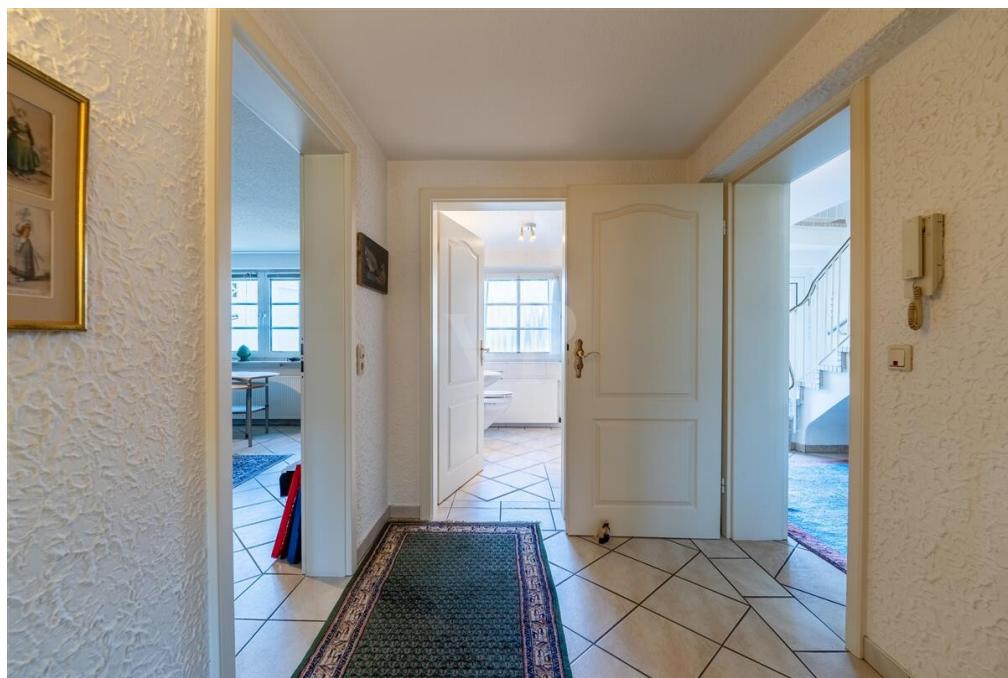
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



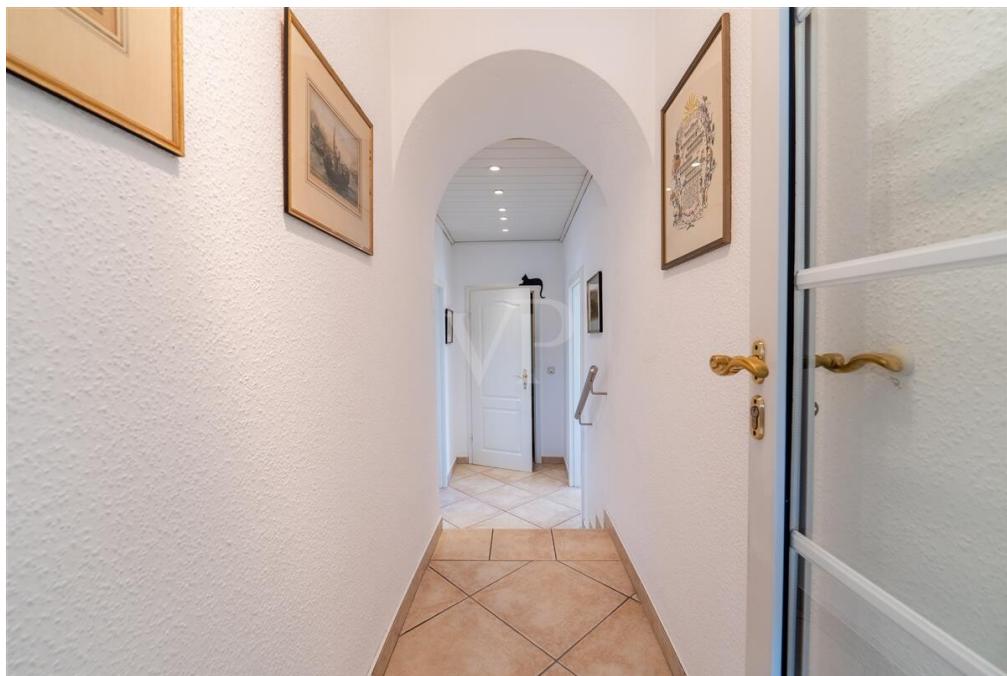
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANZIE

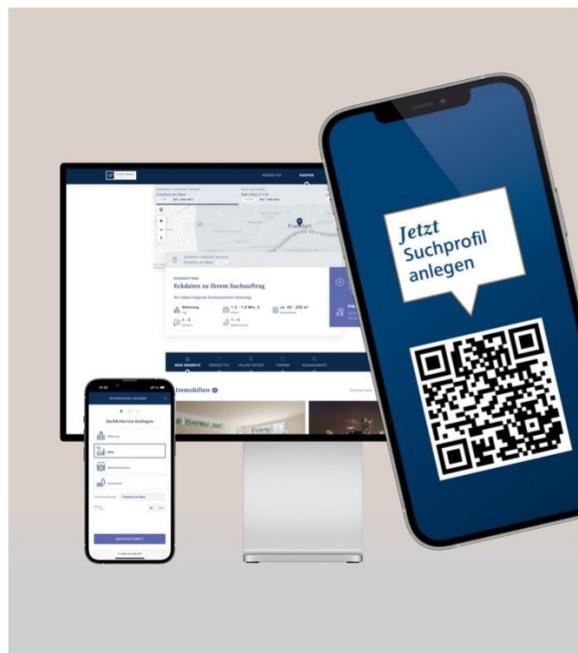
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄBSBESCHEINIGUNG
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - UnterlagenService (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBIE FINDEN
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



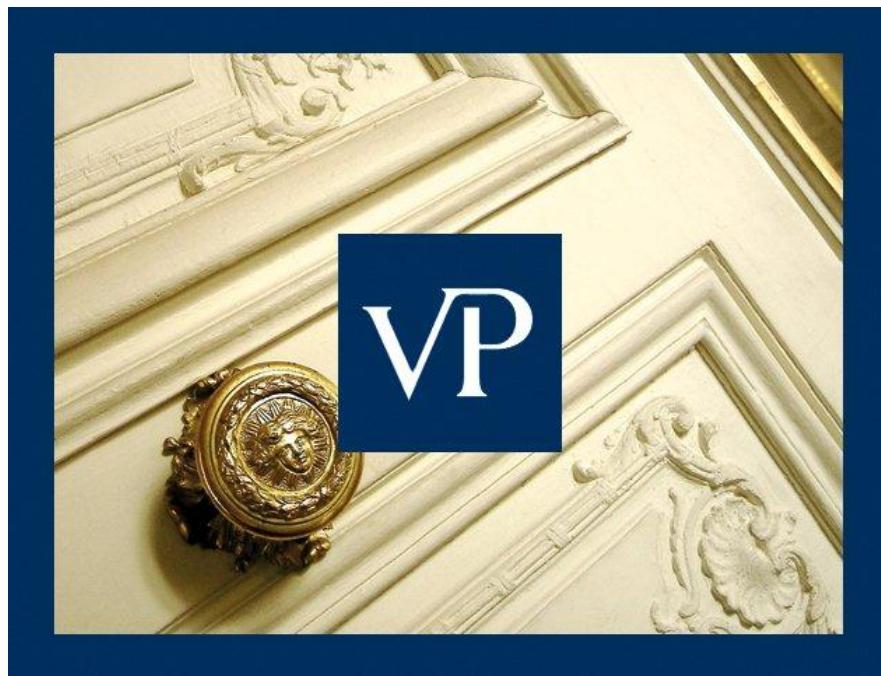
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP
www.vp-finance.de

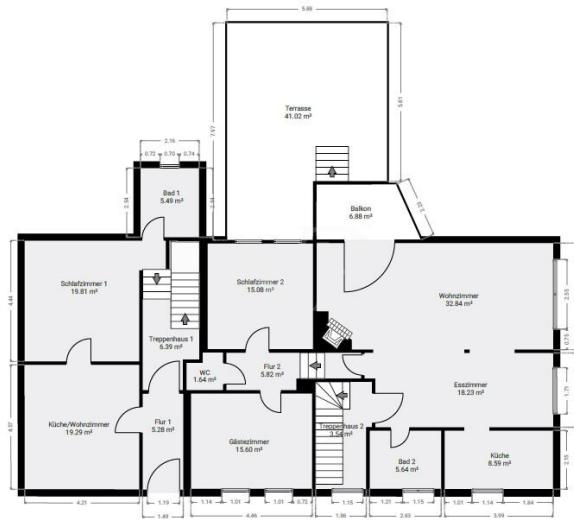
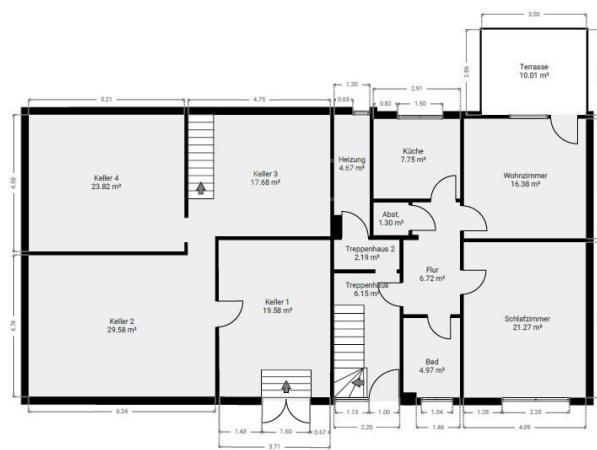
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

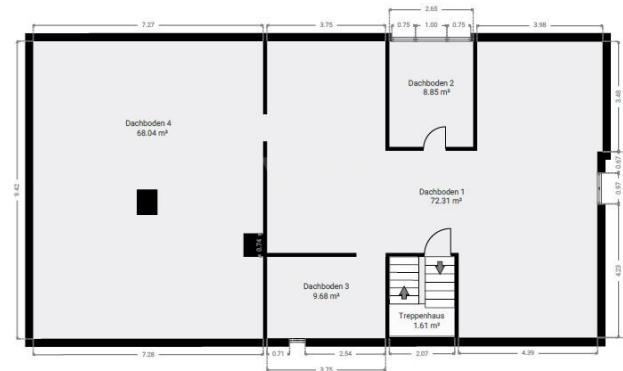
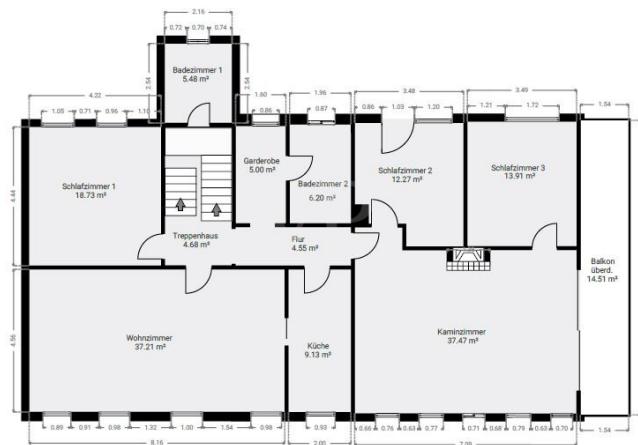
The property



Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

A first impression

Access to the property, dating back to 1807, is through an elaborately crafted wrought-iron entrance gate. The renovated two-family house, combining historic charm with modern living comfort, is reached via a landscaped private driveway. The property has been comprehensively modernized and is in excellent condition. An extension was added in 1970 (referred to as the "new building" in the floor plan). Main residence: approx. 170 m²; Apartment: approx. 45 m²; New building apartment: approx. 170 m²; Total living space: approx. 377 m²; Plot size: approx. 2,100 m²; Potential uses: Two-family home, multi-generational home, live & work. The large attic offers further development potential. Fiber optic internet connection is available. Special features: - Successful combination of historical building fabric and modern standards - Spacious, bright living spaces with pleasant ceiling heights - Two separate residential units with their own entrances - Separate apartment - Modern, high-quality bathrooms and kitchen areas - New heating system, modern windows, high-quality flooring, contemporary insulation Exterior: - Large plot with diverse design possibilities - Space for additional terraces, flowerbeds, play and leisure areas, pool - Large firewood shed - Pond - 4 garages Location: - Quiet, established residential area - Good infrastructure: Shopping, schools, childcare nearby - Green spaces for walks in the immediate vicinity A house that uniquely combines historical character and contemporary living comfort.

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Details of amenities

- 2-4 Wohneinheiten
- 2 Kamine
- 4 Garagen
- Überdachtes Holzlager
- großer Umbau 2001 und weiter fortlaufend modernisiert
- komplette Trockenlegung und Drainagearbeiten des Hauskomplexes, Stütz- und Trockenmauern
- neue Dacheindeckung 2015
- Elektro 2014
- Heizung 2023

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

All about the location

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Rhein-Mosel-Stadt von der aus man wunderbar das Unesco Welterbe Oberes Mittelrheintal erkunden kann.

Die reiche Kultur, eine frische regionale Küche, die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer und die erlesenen Tropfen der Moselweinhänge machen das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Die Immobilie liegt in Koblenz-Arenberg, einem gefragten Höhenstadtteil mit ruhiger, naturnaher Wohnlage und gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt. Wälder und Felder laden direkt vor der Haustür zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der nächste Einkaufsmarkt befindet sich nur ca. 3,3 km (5 Min. mit dem Auto) entfernt. Für ein größeres Shopping-Angebot ist die Innenstadt (2,9 km / ca. 8 Min.) schnell erreichbar. Familienfreundlich und praktisch, die Grundschule Arenberg liegt in unmittelbarer Nähe, (2 Min. zu Fuß). Kindergärten befinden sich ebenfalls direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in Koblenz gut angebunden. Ärzte und Apotheken sind im Umfeld vorhanden. Das Bundeswehrzentralkrankenhaus ist lediglich 2,6 km (6 Min. Fahrt) entfernt und sichert eine hervorragende medizinische Versorgung. Die grüne Umgebung lädt zu Wanderungen und Fahrradtouren ein. Die nahe gelegene Festung Ehrenbreitstein sowie die Rheinpromenaden bieten Kultur, Natur und Erholung. Über die L127 und die B42 besteht eine schnelle Verbindung zur Koblenzer Innenstadt (ca. 10–15 Min.) sowie zu den Autobahnen A48/A61. Der Flughafen Köln/Bonn ist ca. 67 km (ca. 50–60 Min.), der Flughafen Frankfurt/Main ca. 75 km (ca. 60 Min.) entfernt.

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 175.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com