Koblenz / Arenberg

Zeitlos schön. Historisches Anwesen für Generationen

Property ID: 25014102

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
Living Space	ca. 377 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	5
Year of construction	1807
Type of parking	4 x Garage

Purchase Price	1.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 336 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.02.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	175.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
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

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

The property

Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

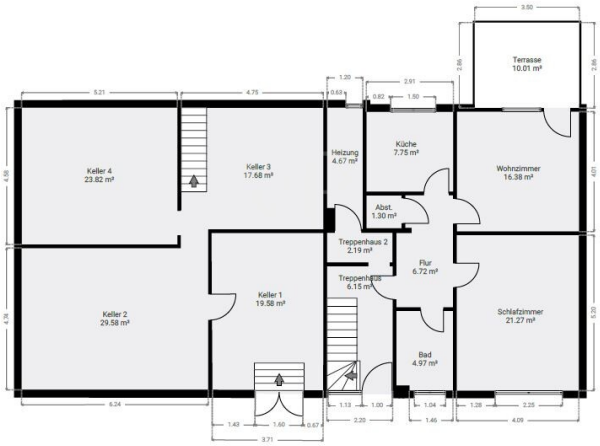
The property

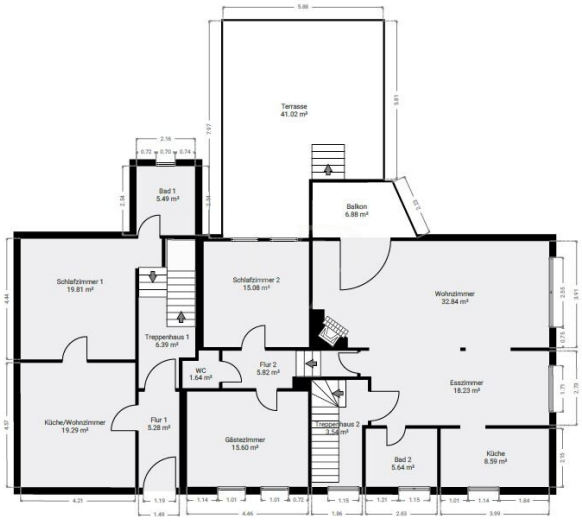
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

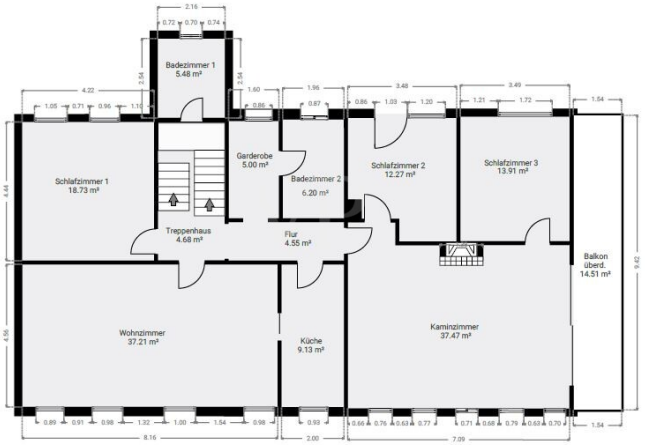
The property

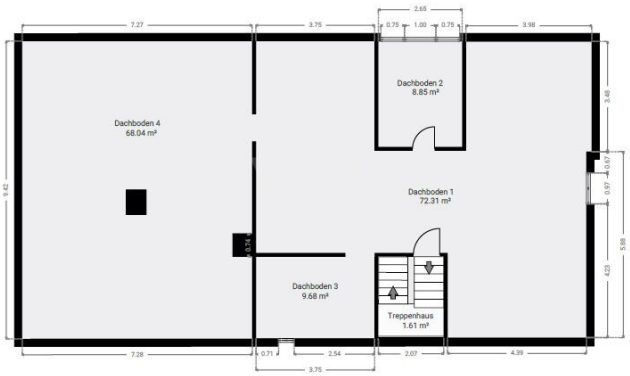
Property ID: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

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

Der Zugang zu dem Anwesen aus dem Jahr 1807 erfolgt durch ein aufwendig gefertigtes Einfahrtstor in Kunstschmiedearbeit. Das renovierte Zweifamilienhaus mit historischem Charme und modernem Wohnkomfort erreicht man über eine angelegte Privatzufahrt. Das Anwesen wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. 1970 erfolgte ein Erweiterungsbau (im Grundriss Neubau genannt).

Hauptwohnung: ca. 170 m²
Apartment: ca. 45 m²
Wohnung Neubau: ca. 170 m²
- Wohnfläche insgesamt: ca. 377 m²
- Grundstück: ca. 2.100 m²
- Nutzungsmöglichkeiten: Zwei-Familien-, Mehrgenerationenhaus, Wohnen & Arbeiten
Das große Dachgeschoss bietet auch eine weitere Ausbaumöglichkeit.
Glasfaseranschluss ist gegeben.

Besonderheiten:
- gelungene Kombination aus historischer Bausubstanz und modernem Standard
- großzügige, helle Wohnräume mit angenehmer Deckenhöhe
- zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen
- separates Apartment
- moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer und Küchenbereiche
- neue Heizungsanlage, moderne Fenster, hochwertige Böden, zeitgemäße Dämmung

Außenbereich:
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Platz für weitere Terrassen, Beete, Spiel- und Freizeitbereiche, Pool
- großer Brennholzunterstand
- Teich
- 4 Garagen

Lage:
- ruhige, gewachsene Wohnumgebung
- gute Infrastruktur: Einkauf, Schulen, Kinderbetreuung in der Nähe
- Grünflächen für Spaziergänge im direkten Umfeld

Ein Haus, das historischen Charakter und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet.

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.

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