

Koblenz / Arenberg

Belleza eterna. Una finca histórica para las generaciones venideras.

Número de propiedad: 25014102



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 377 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.100 m²

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25014102
Superficie habitable	ca. 377 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1807
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje

Precio de compra	1.100.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 336 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

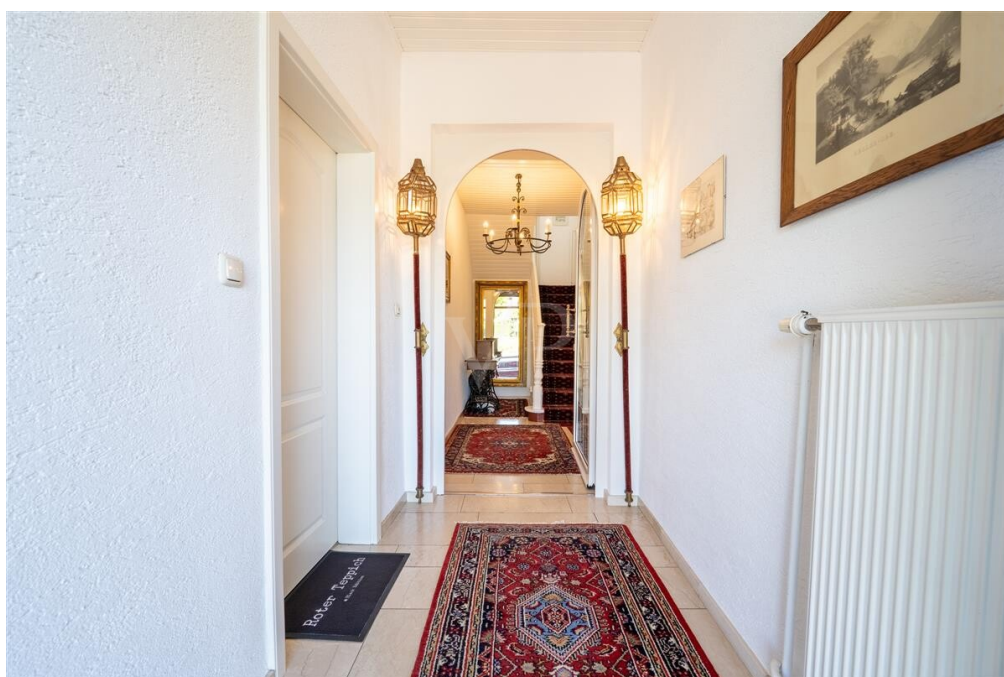
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.02.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	175.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad





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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSÜßER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

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

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



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



PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIUNG**
 - 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 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENS GEBERN**
 - 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

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



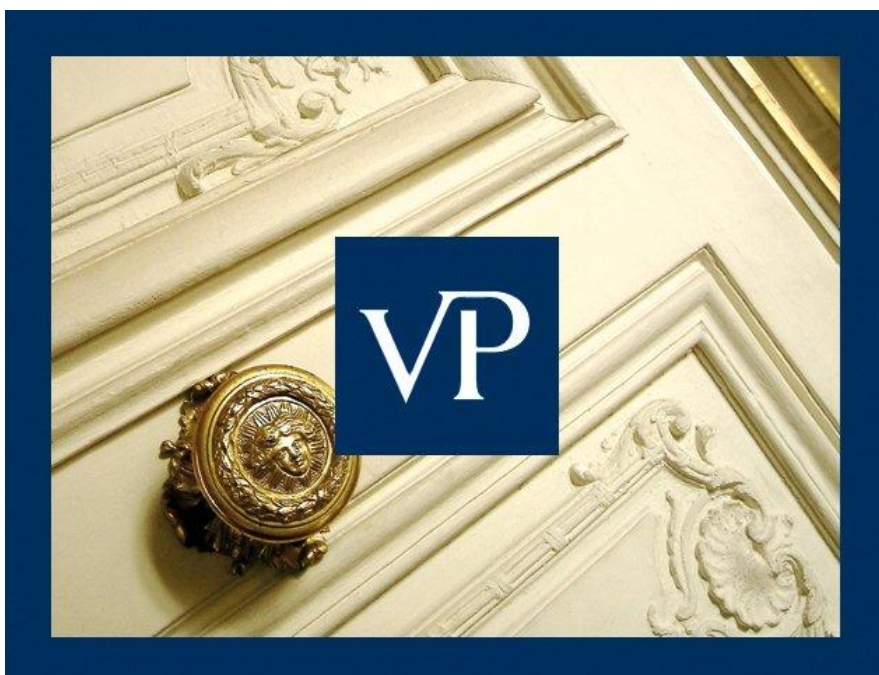
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

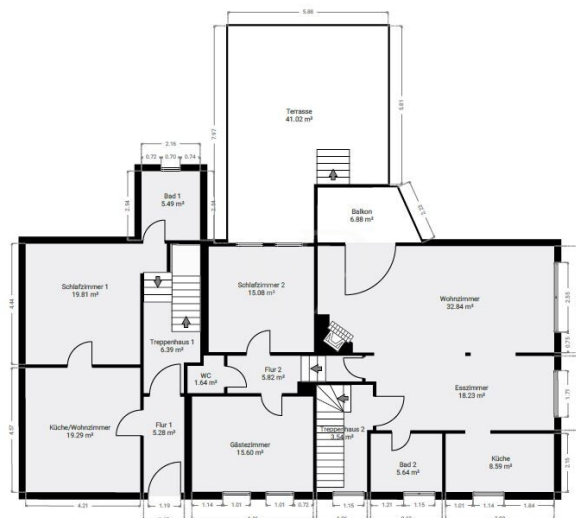
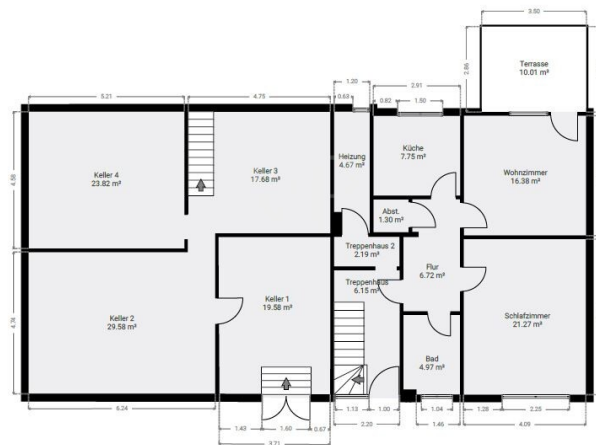
Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

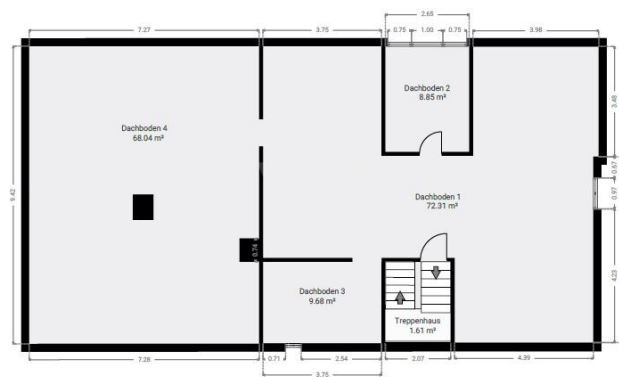
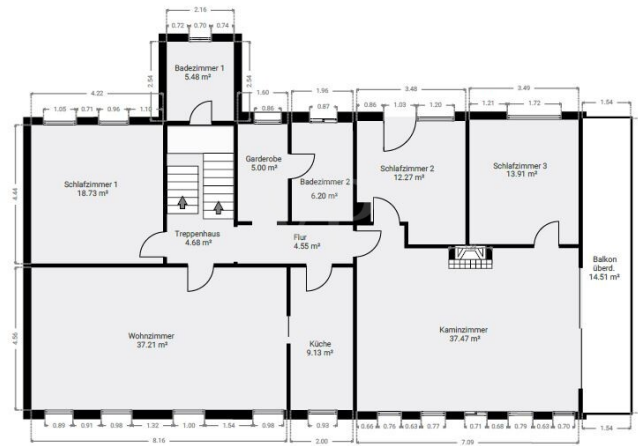
La propiedad



Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Una primera impresión

El acceso a la propiedad, que data de 1807, se realiza a través de una puerta de entrada de hierro forjado de elaborada factura. La casa bifamiliar renovada, que combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna, se accede a través de un camino privado ajardinado. La propiedad ha sido completamente modernizada y se encuentra en excelentes condiciones. En 1970 se añadió una ampliación (denominada "edificio nuevo" en el plano). Vivienda principal: aprox. 170 m²; Apartamento: aprox. 45 m²; Apartamento de obra nueva: aprox. 170 m²; Superficie habitable total: aprox. 377 m²; Superficie de la parcela: aprox. 2100 m²; Posibles usos: Vivienda bifamiliar, vivienda multigeneracional, vivienda y trabajo. El amplio ático ofrece potencial de desarrollo. Dispone de conexión a internet de fibra óptica. Características especiales: - Combinación exitosa de tejido de edificio histórico y estándares modernos - Espacios habitables amplios y luminosos con alturas de techo agradables - Dos unidades residenciales separadas con sus propias entradas - Apartamento separado - Baños y áreas de cocina modernos de alta calidad - Nuevo sistema de calefacción, ventanas modernas, pisos de alta calidad, aislamiento contemporáneo Exterior: - Gran parcela con diversas posibilidades de diseño - Espacio para terrazas adicionales, parterres, áreas de juego y ocio, piscina - Gran cobertizo para leña - Estanque - 4 garajes Ubicación: - Zona residencial tranquila y establecida - Buena infraestructura: tiendas, escuelas, guarderías cercanas - Espacios verdes para pasear en las inmediaciones Una casa que combina de manera única el carácter histórico y la comodidad de la vida contemporánea.

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Todo sobre la ubicación

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 Bundeswehrzentral Krankenhaus 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.

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com