

Koblenz / Arenberg

Zeitlos schön. Historisches Anwesen für Generationen

Número de propiedad: 25014102



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



- 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



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



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





































































La propiedad





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!





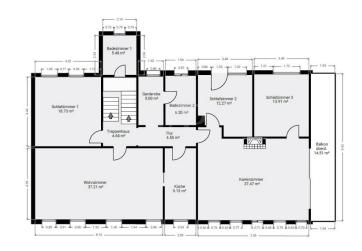


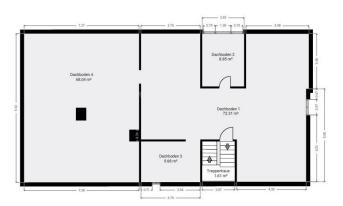


Planos de planta









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.



Una primera impresión

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 Neubaugenannt).

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.



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



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 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.



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 It. 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.



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