

Koblenz / Arenberg

# Belleza eterna. Una finca histórica para las generaciones venideras.

Número de propiedad: 25014102



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 377 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.100 m<sup>2</sup>

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

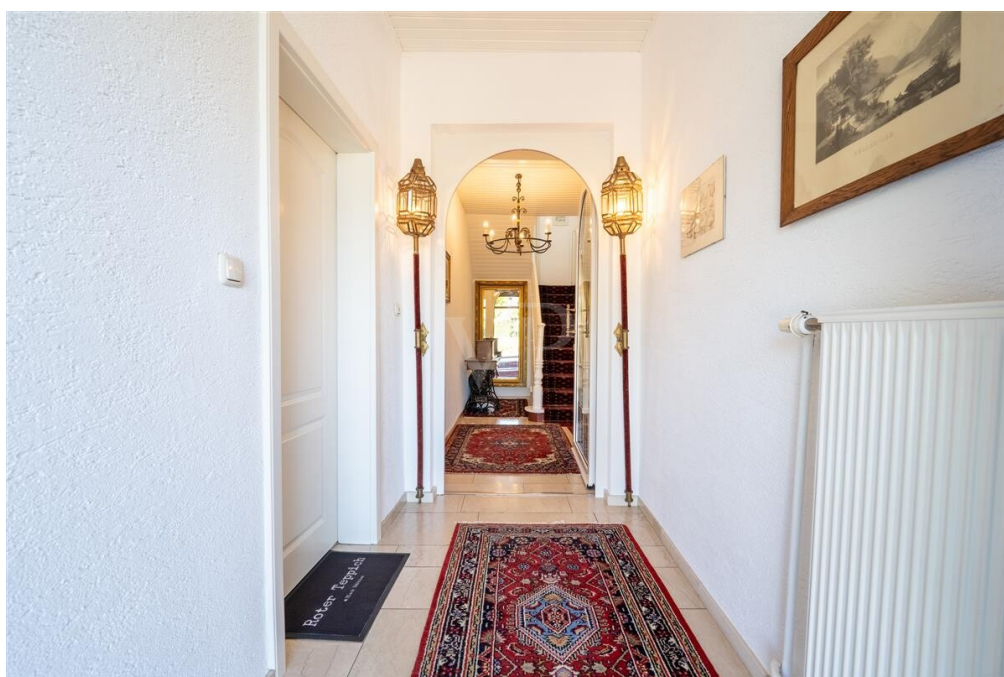
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 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



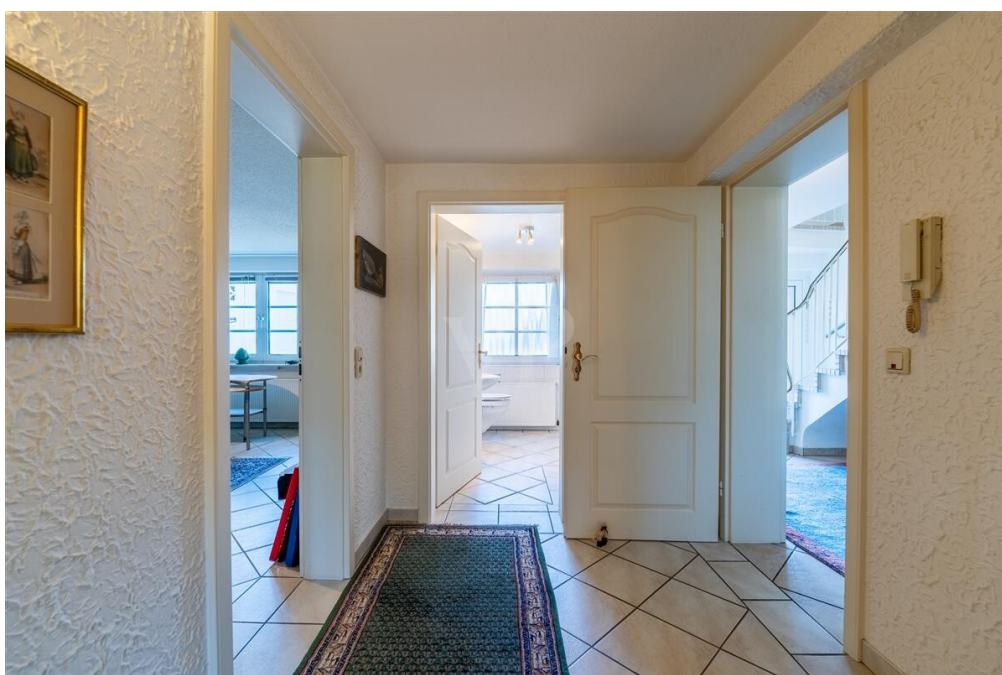
Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## 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



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](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

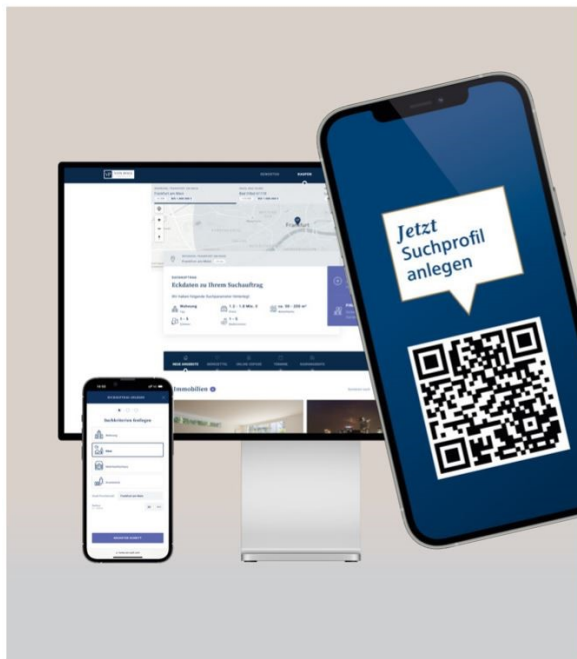
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 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](http://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](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



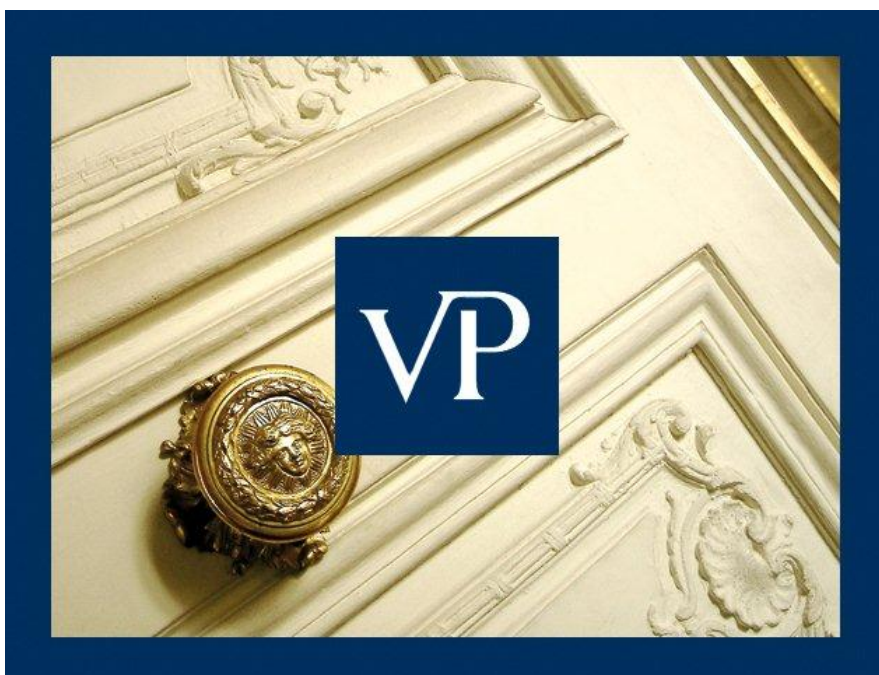
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

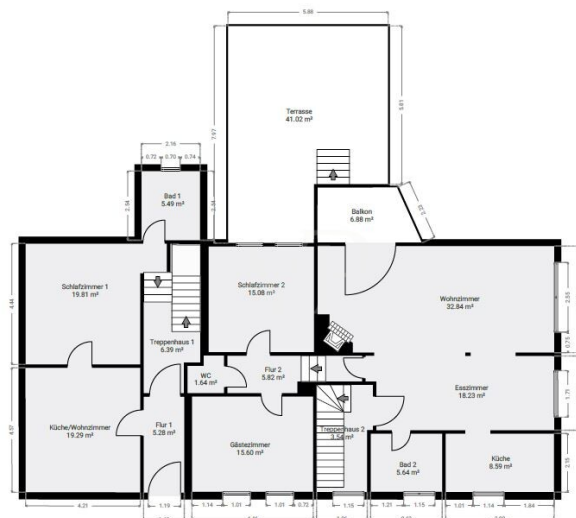
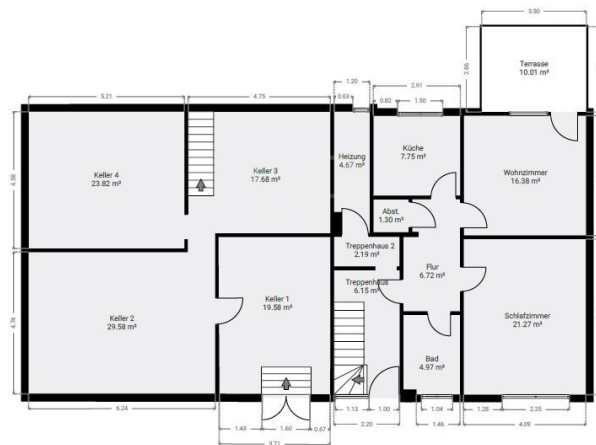
Número de propiedad: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

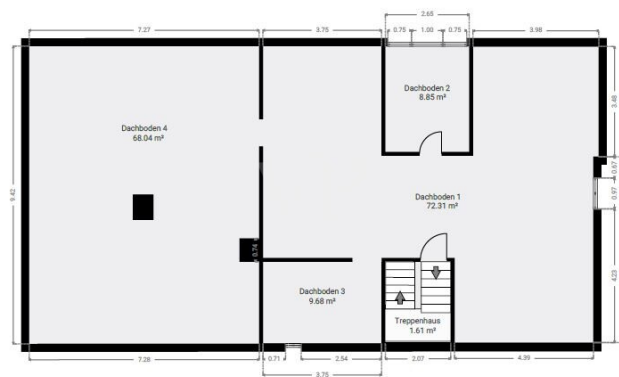
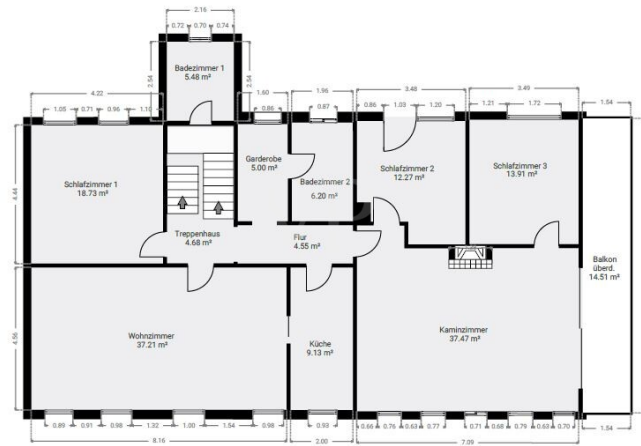
## La propiedad



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 m<sup>2</sup>; Apartamento: aprox. 45 m<sup>2</sup>; Apartamento de obra nueva: aprox. 170 m<sup>2</sup>; Superficie habitable total: aprox. 377 m<sup>2</sup>; Superficie de la parcela: aprox. 2100 m<sup>2</sup>; 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)