

Koblenz / Arenberg

D'une beauté intemporelle. Un domaine historique
pour les générations futures.

CODE DU BIEN: 25014102



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 377 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.100 m²

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014102
Surface habitable	ca. 377 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1807
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 336 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

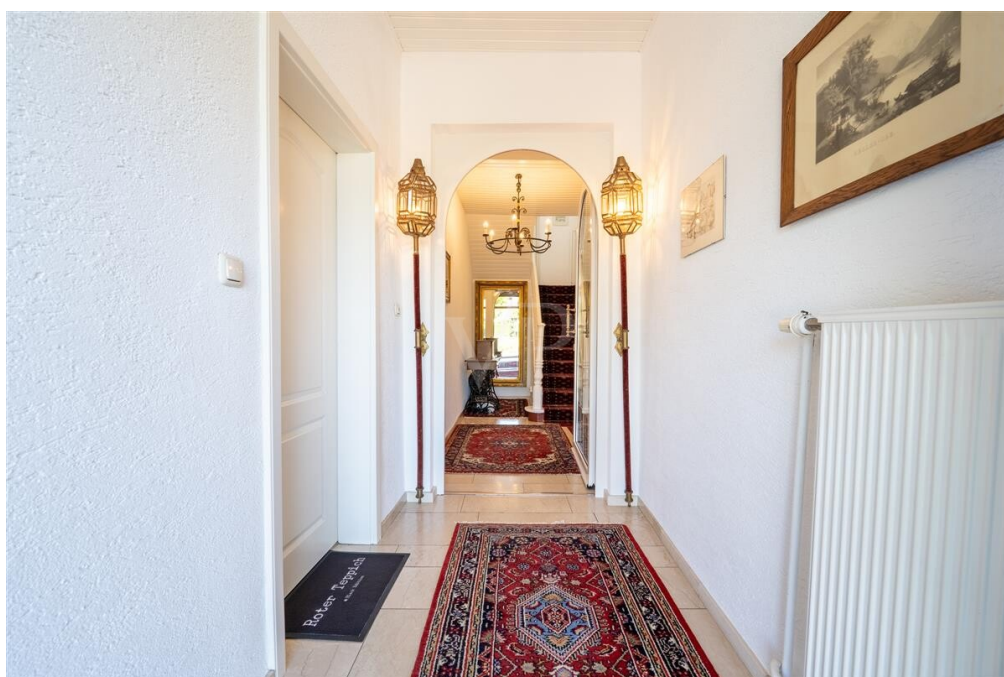
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.02.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	175.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété





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
NATIONALES
KUNDENRATING
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

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

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



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 BONITÄTSBESCHEINIGUNG
 - 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

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



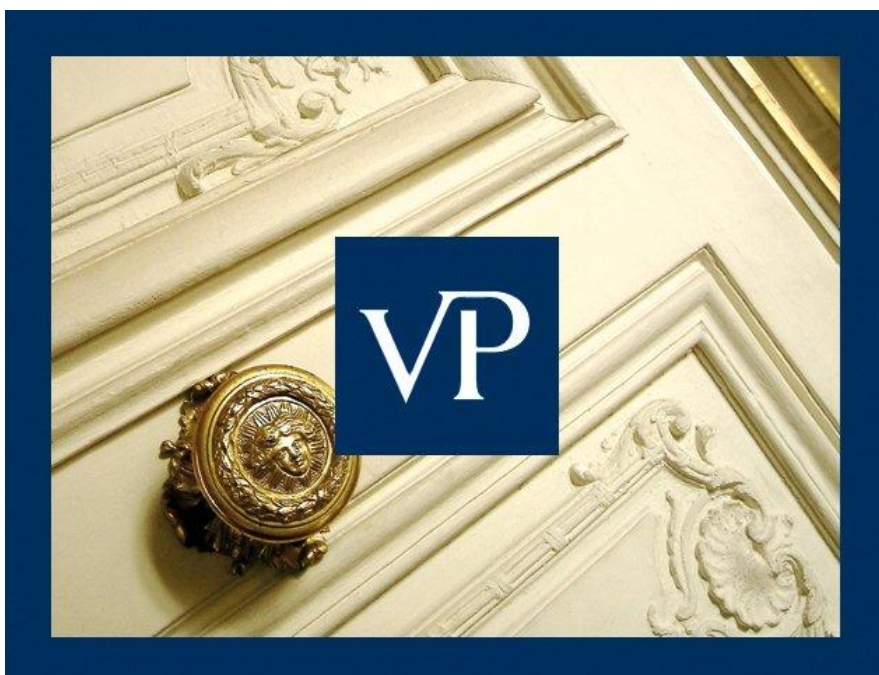
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

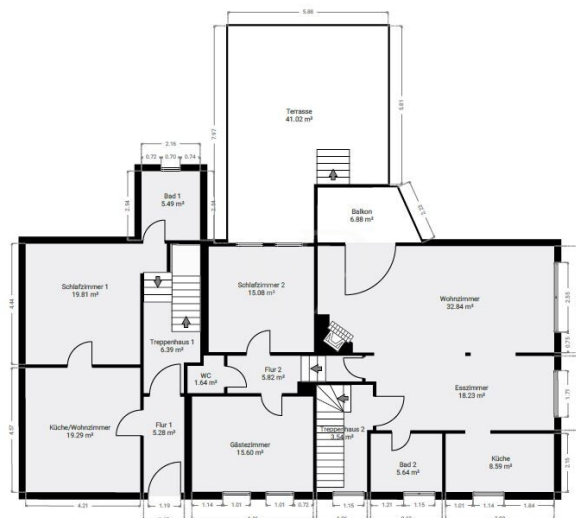
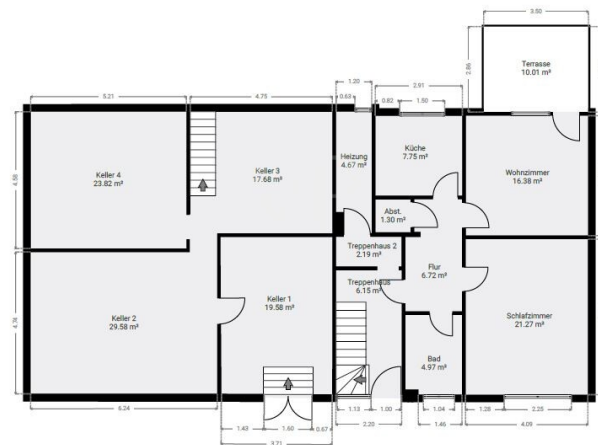
CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

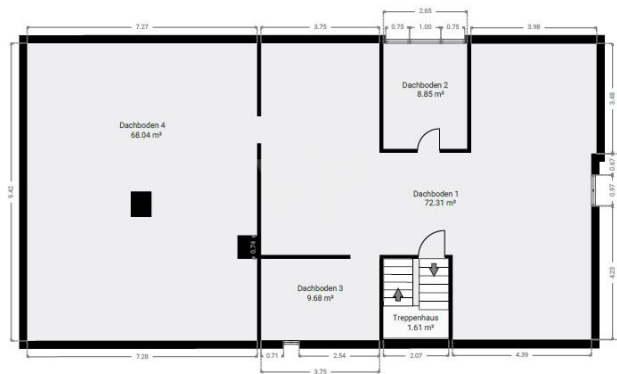
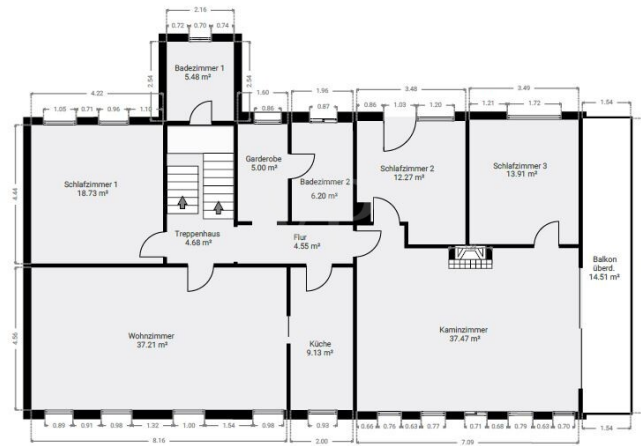
La propriété



CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Une première impression

L'accès à cette propriété, datant de 1807, se fait par un portail d'entrée en fer forgé finement ouvragé. La maison bifamiliale rénovée, alliant charme historique et confort moderne, est accessible par une allée privée paysagée. La propriété a été entièrement modernisée et est en excellent état. Une extension a été ajoutée en 1970 (désignée comme « nouveau bâtiment » sur le plan). Résidence principale : env. 170 m² ; Appartement : env. 45 m² ; Appartement dans le nouveau bâtiment : env. 170 m² ; Surface habitable totale : env. 377 m² ; Superficie du terrain : env. 2 100 m² ; Usages possibles : Maison bifamiliale, maison multigénérationnelle, espace mixte habitation et activité professionnelle. Le vaste grenier offre un potentiel d'aménagement supplémentaire. Connexion internet fibre optique disponible. Caractéristiques particulières : - Alliance réussie du charme de l'ancien et du confort moderne - Espaces de vie spacieux et lumineux avec de belles hauteurs sous plafond - Deux logements indépendants avec entrées séparées - Appartement indépendant - Salles de bains et cuisines modernes et haut de gamme - Système de chauffage neuf, fenêtres modernes, revêtements de sol de qualité, isolation contemporaine Extérieur : - Grand terrain offrant de nombreuses possibilités d'aménagement - Possibilité d'aménager des terrasses supplémentaires, des parterres de fleurs, des espaces de jeux et de loisirs, une piscine - Grand abri à bois - Étang - 4 garages Situation : - Quartier résidentiel calme et établi - Bonnes infrastructures : commerces, écoles, crèches à proximité - Espaces verts pour les promenades à proximité immédiate Une maison qui allie avec élégance le cachet de l'ancien et le confort moderne.

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com