

Koblenz / Arenberg

# Zeitlos schön. Historisches Anwesen für Generationen

????????? ??????????: 25014102



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 377 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 2.100 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ??? ??????

|                    |                     |                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25014102            | ???? ?????         | 1.100.000 EUR                                                                         |
| ??????????         | ca. 377 m²          | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                    |                                                                                       |
| ????????           | 10                  |                    |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 6                   |                    |                                                                                       |
| ??????????         |                     | ???? ???????????   | 2023                                                                                  |
| ????????           | 5                   | ????????           | ??????                                                                                |
| ???? ???????????   | 1807                | ??????????         |                                                                                       |
| ????? ???????????  | 4 x ??????          | ?????????????????? | ca. 336 m²                                                                            |
|                    |                     | ?????              |                                                                                       |
|                    |                     | ??????             | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????, ????????   |

??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 175.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.02.2031            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023           |

???????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ?????????



???????? ?????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ???????



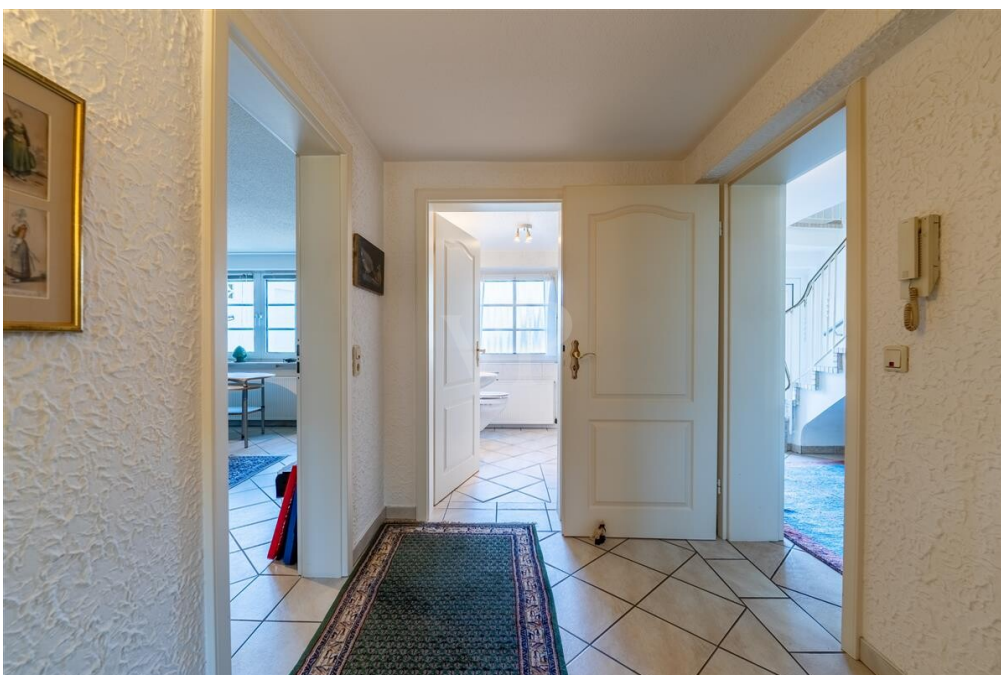
??????? ???????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ????????



??????? ???????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ????????



???????? ?????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ???????



???????? ?????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ???????



???????? ?????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ???????





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.



Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ????????



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

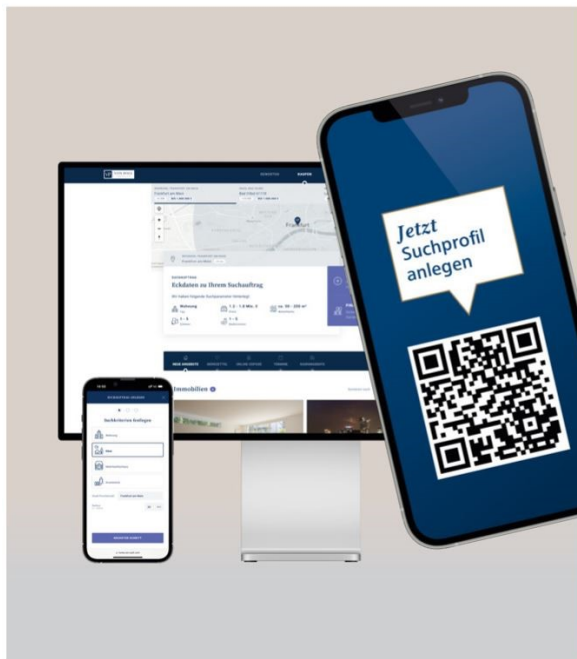
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung 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)

???????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

?? ?????????



**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!

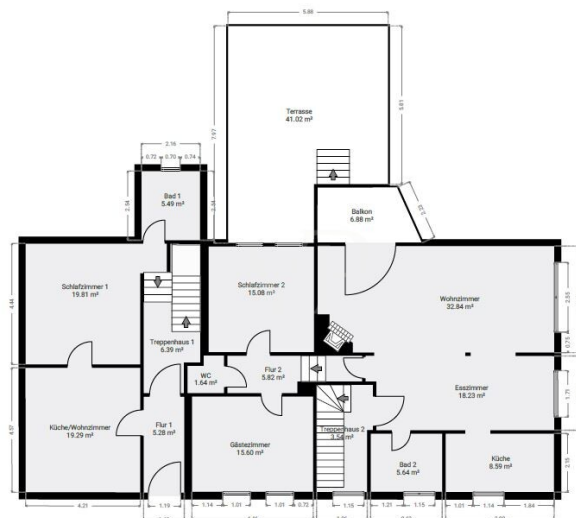
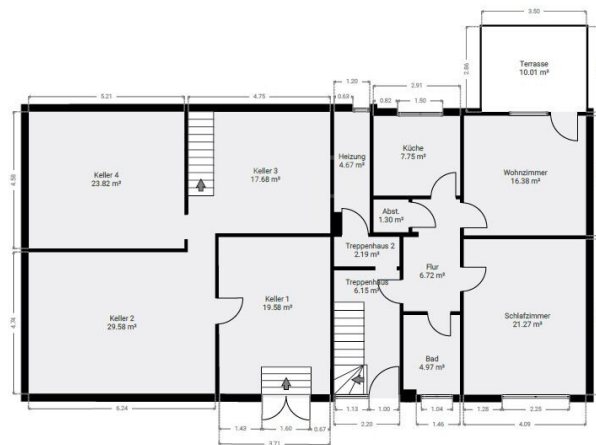
???????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

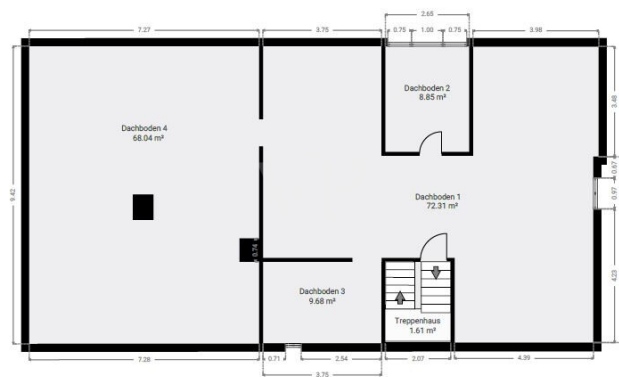
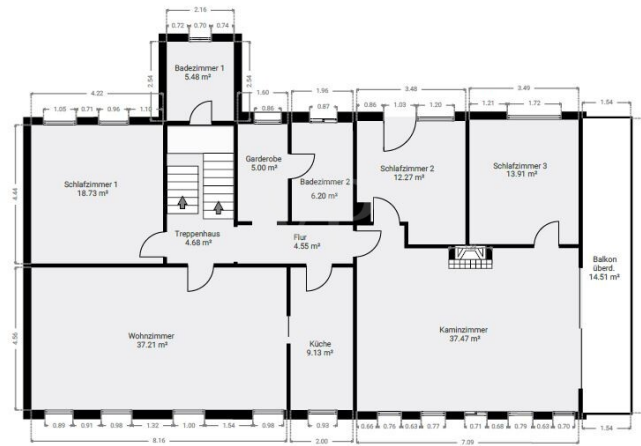
?? ????????



??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## ??? ?????? ??????????

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 m<sup>2</sup>

Apartment: ca. 45 m<sup>2</sup>

Wohnung Neubau: ca. 170 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche insgesamt: ca. 377 m<sup>2</sup>

- Grundstück: ca. 2.100 m<sup>2</sup>

- 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.

??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## ??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

????? ??????????????

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.

??????? ???????: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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