

Koblenz / Arenberg

# Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Wohlfühlgarten

VP azonosító: 26014049



VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 229 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 670 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26014049
Hasznos lakótér	ca. 229 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	635.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>30.05.2036</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>

Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Teljes energiaigény	<b>167.61 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1965</b>

VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan

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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ANBIETERRANG  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

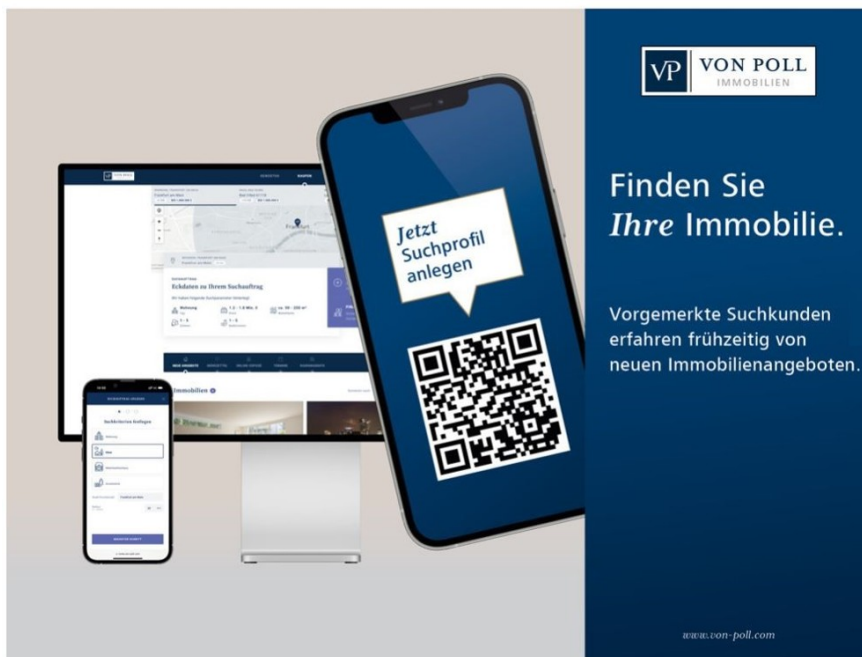
**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg**

## **Az also benyomás**

**Gut gelegen in einer der bevorzugten Wohnlagen auf dem Koblenzer Arenberg, bietet dieser gepflegte und großzügige Bungalow exakt das, was heute so schwer zu finden ist und von vielen gesucht wird.**

### **Besonderheiten:**

- Leben auf einer Ebene**
- heller Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer**
- Einbauküche**
- Grundofen im Wohnbereich der Hauptwohnung**
- großzügige Terrasse mit Freisitz**
- uneinsehbarer Garten mit Blick ins Grüne**
- Hochbeete und Gartenhaus**
- Sauna mit zusätzlicher Dusche im Untergeschoss**
- Bar**
- Einliegerwohnung**
- vollunterkellert**

**Die Einliegerwohnung wird derzeit als attraktive Ferienunterkunft vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen von ca. 10.000 €.**

**Bestehende Buchungen für das laufende Jahr können idealerweise übernommen werden.**

**Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden dieses seltene Angebot ab.**

**VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg**

## **Részletes felszereltség**

### **Modernisierungen/Sanierungen:**

- 2007: Erneuerung Fenster, Haustüren, Terrassentüren (Ausnahmen: Fenster im Wohnbereich und Gäste-WC)**
- 2007: Erneuerung Elektrik im Erdgeschoss (Unterverteilung, Leitungen) zzgl. Netzwirkkabel**
- 2007: Sanierung Bad Erdgeschoss**
- 2007: teilweise Erneuerung Heizkörper**
- 2008: Druckausgleichsbehälter Heizung**
- 2007-2008: Renovierung Büro und Vorratsraum im Untergeschoss**
- 2008-2010: Renovierung/Sanierung ELW (Elektrik, Bad inkl. Leitungen, Küche, Vordach)**
- 2010: Verschönerung Außenanlage (Seite ELW)**
- 2010: Errichtung Terrasse inkl. Estrich und schwarzer Wanne**
- 2010: Erneuerung Regenfallrohre und Anschlüsse**
- 2011-2014: Verschönerung/Erneuerung Außenanlage Garten inkl. Errichtung Gartenhaus**
- 2011: Erneuerung Gartentreppe**
- 2012: Isolierung Fundament und Verlegung von Drainagen**
- 2019: Modernisierung Hobbyraum im Untergeschoss inkl. Errichtung Bar, Sauna, Dusche**

**VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg**

## **Minden a helyszínrol**

**Koblenz-Arenberg liegt etwa sechs Kilometer östlich der Koblenzer Innenstadt und erstreckt sich entlang des Arenberger Tals. Der Stadtteil ist von zahlreichen Hügeln und Wäldern umgeben, die ihn zu einem attraktiven Wohngebiet machen.**

**Die bekanntesten Sehenswürdigkeiten in Koblenz-Arenberg sind das Schloss Arenberg, das heute als Wohnanlage genutzt wird, sowie die ehemalige Benediktinerabtei St. Maximin, die heute als Jugendherberge dient.**

**In Koblenz-Arenberg gibt es auch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist der Stadtteil gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man schnell und bequem in die Innenstadt von Koblenz gelangen kann.**

**Alles in allem ist Koblenz-Arenberg ein attraktiver und lebenswerter Stadtteil von Koblenz, der sowohl durch seine historischen Gebäude als auch durch seine naturnahe Lage besticht.**

**VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26014049 - 56077 Koblenz / Arenberg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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