

Koblenz / Arenberg

Idotlenül gyönyörü. Történelmi birtok a jövo generációi számára.

VP azonosító: 25014102



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 377 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.100 m²

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Áttekintés

VP azonosító	25014102	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 377 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	5	Hasznos terület	ca. 336 m ²
Építés éve	1807	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs		

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	175.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.02.2031	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



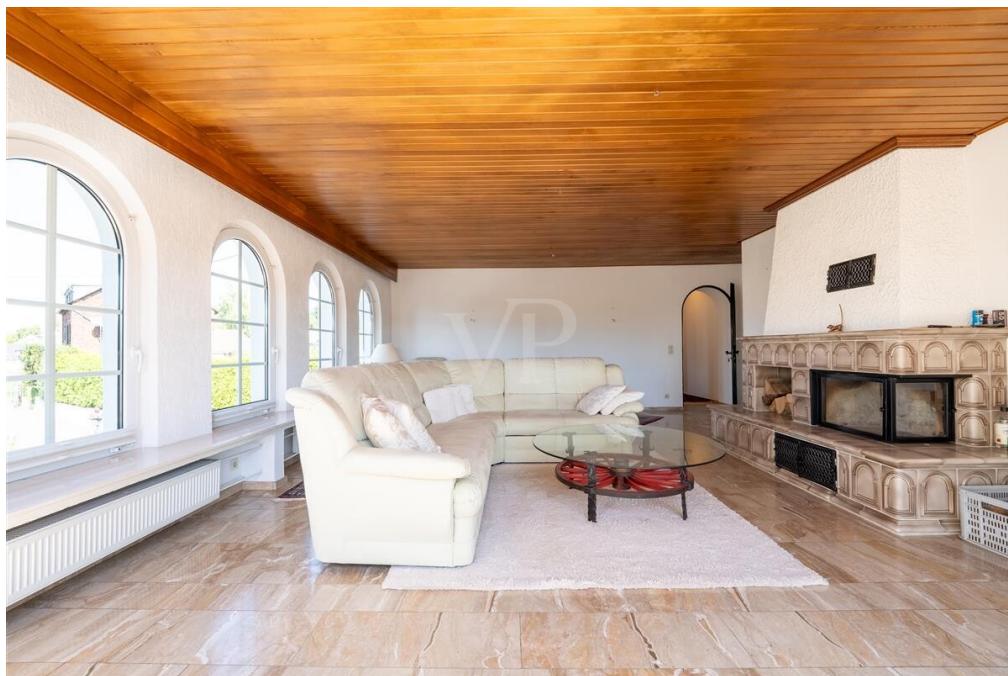
VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



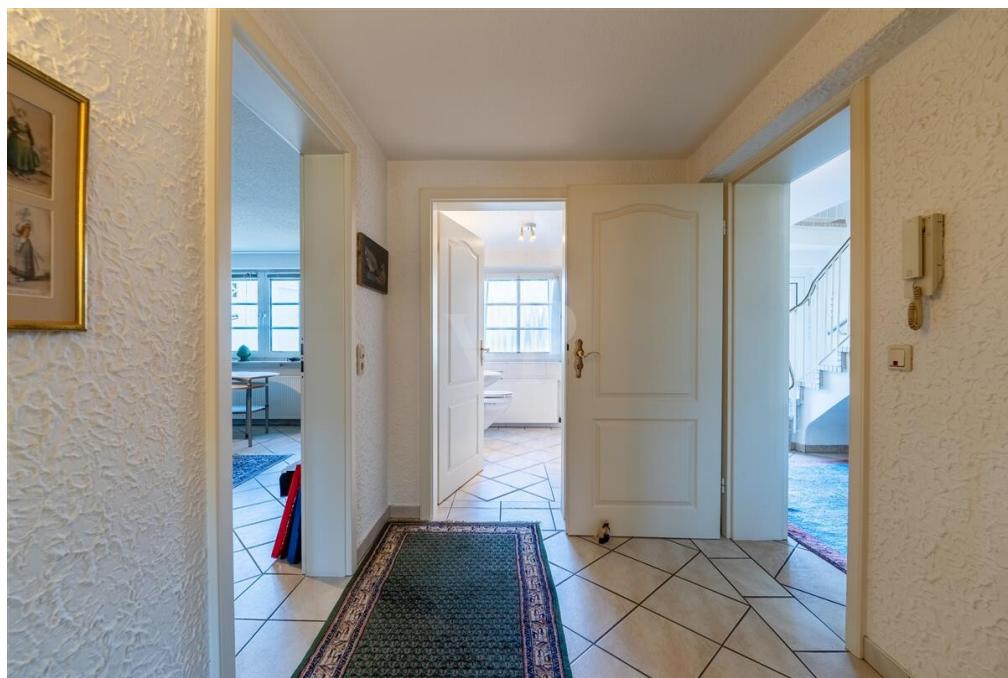
VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.



FOCUS
TOP
NATIONALER
MARKTFÜHRER
2024

Capital
Top-Makler Koblenz
Recomm. by
von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan

VP | 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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANZIE

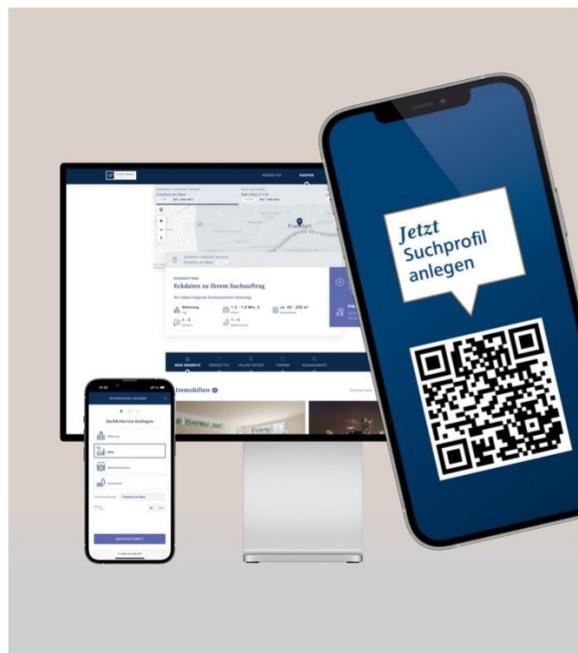
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTBSBESCHEINIGUNG
 - 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 WUNSCHIMMOBILIEN 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

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE®



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!

VP
www.vp-finance.de

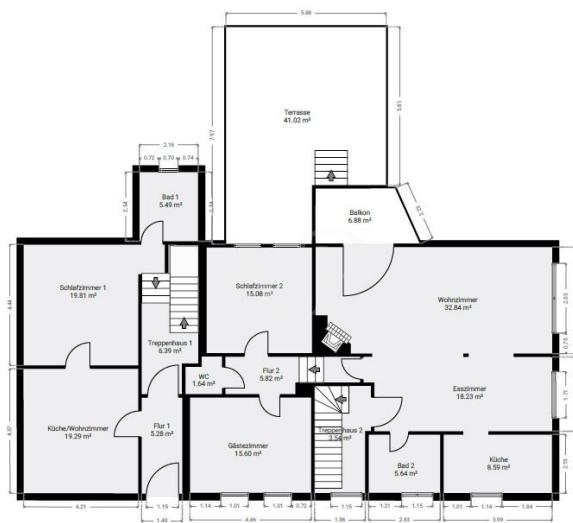
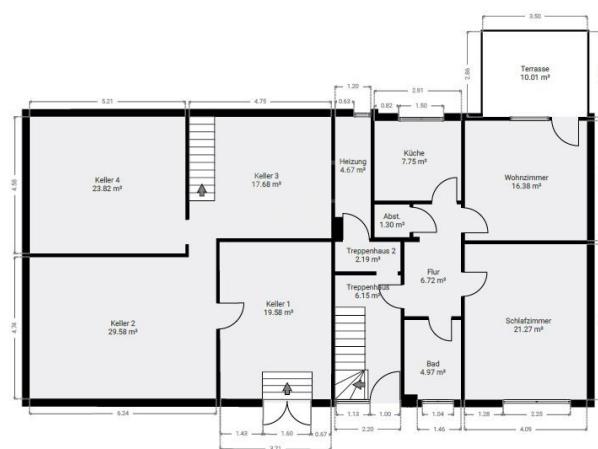
VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

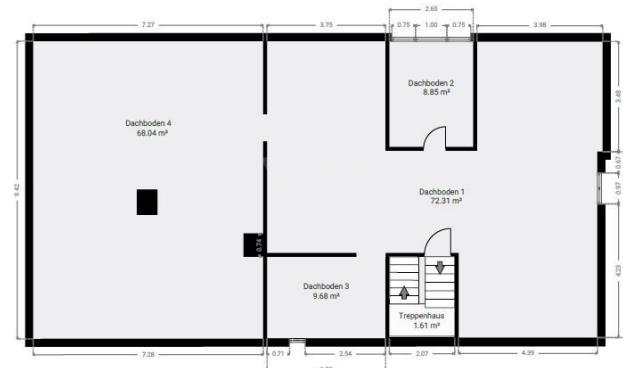
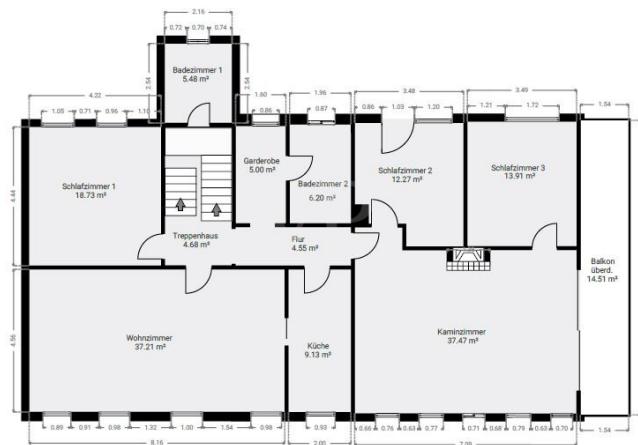
Az ingatlan



VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Az elso benyomás

Az 1807-ben épült ingatlanhoz egy igényesen kidolgozott kovácsoltvas kapun keresztül lehet bejutni. A felújított, kétlakásos ház, amely ötvözi a történelmi bájt a modern lakhatási kényelemmel, egy parkositott, privát kocsifelhajtón keresztül közelíthető meg. Az ingatlant átfogóan modernizálták, és kiváló állapotban van. 1970-ben egy bovítmény épült (az alaprajzon "új épületként" említik). Fo lakóterület: kb. 170 m²; Lakás: kb. 45 m²; Új építésű lakás: kb. 170 m²; Teljes lakóterület: kb. 377 m²; Telekméret: kb. 2100 m²; Lehetséges felhasználások: Kétlakásos ház, többgenerációs otthon, lakó- és munkaterület. A nagy tetötér további fejlesztési lehetőségeket kínál. Optikai internetkapcsolat áll rendelkezésre. Különleges jellemzők: - A történelmi épületszerkezet és a modern szabványok sikeres kombinációja - Tágas, világos lakóterek kellemes belmagassággal - Két különálló lakóegység saját bejárattal - Külön lakás - Modern, kiváló minőségű fürdoszobák és konyharészek - Új futési rendszer, modern ablakok, kiváló minőségű padlóburkolatok, kortárs szigetelés Külso: - Nagy telek változatos kialakítási lehetőségekkel - További teraszok, virágágyások, játszó- és szabadidős területek, medence kialakítására alkalmas hely - Nagy tuzifatároló - Tó - 4 garázs Elhelyezkedés: - Csendes, rendezett lakóövezet - Jó infrastruktúra: Bevásárlási lehetőségek, iskolák, gyermekfelügyelet a közelben - Zöldterületek sétákhöz a közvetlen közelben Egy ház, amely egyedülállóan ötvözi a történelmi jellegeit és a kortárs lakhatási kényelmet.

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

További információ / adatok

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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25014102 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com