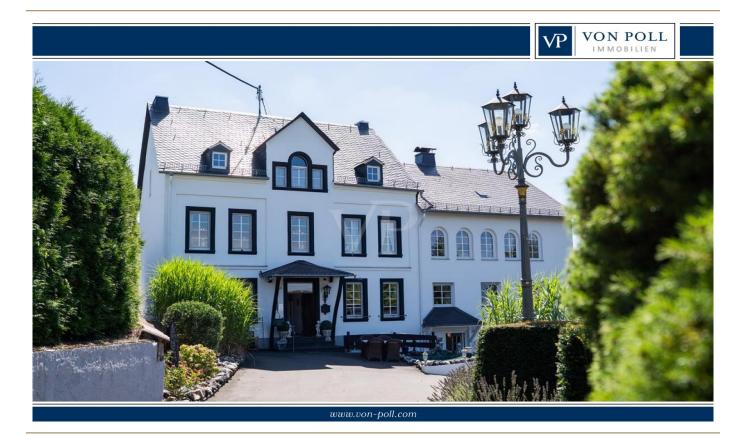


#### Koblenz / Arenberg

# Zeitlos schön. Historisches Anwesen für Generationen

**VP azonosító: 25014102** 



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 377 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.100 m<sup>2</sup>



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



# Áttekintés

VP azonosító	25014102
Hasznos lakótér	ca. 377 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálószobák	6
Fürdoszobák	5
Építés éve	1807
Parkolási lehetoségek	4 x Garázs

Vételár	1.100.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Teljesköruen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 336 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.02.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány	
Teljes energiaigény	175.70 kWh/m²a	
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F	
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023	





































































#### Az ingatlan





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!





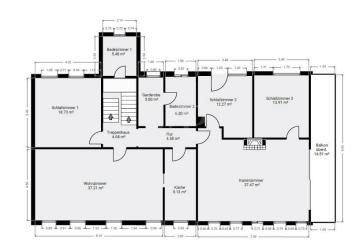


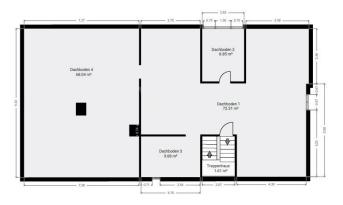


#### Alaprajzok









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



#### Az elso benyomás

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 Neubaugenannt).

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 m²

- Grundstück: ca. 2.100 m²

- 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.



#### 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



#### Minden a helyszínrol

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.



#### 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 It. 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.



#### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com