

Koblenz / Arenberg

# Bellezza senza tempo. Una tenuta storica per le generazioni future.

Codice oggetto: 25014102



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 377 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.100 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25014102    |
| Superficie netta    | ca. 377 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 10          |
| Camere da letto     | 6           |
| Bagni               | 5           |
| Anno di costruzione | 1807        |
| Garage/Posto auto   | 4 x Garage  |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.100.000 EUR                                                                              |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 336 m²                                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

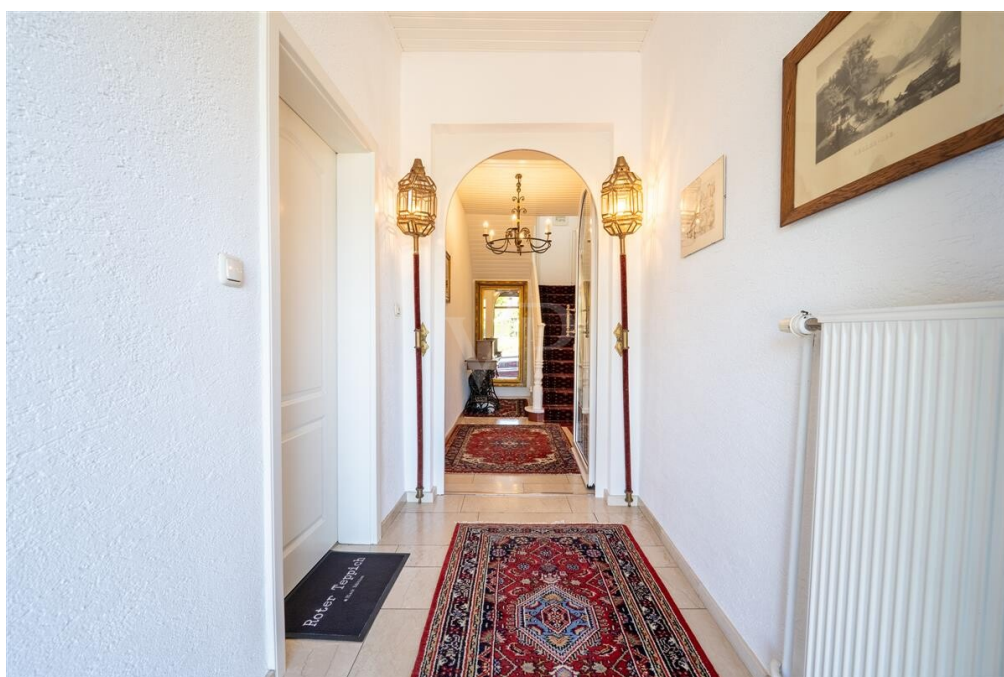
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.02.2031    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 175.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



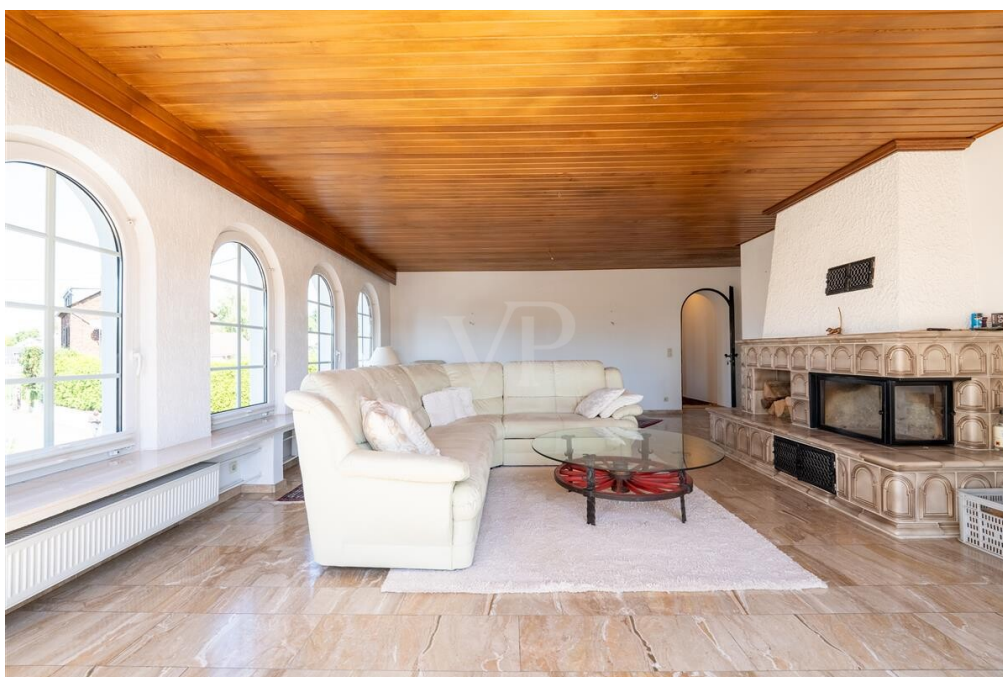
Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



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**  
NATIONALER  
KUNDENSERBIS  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



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

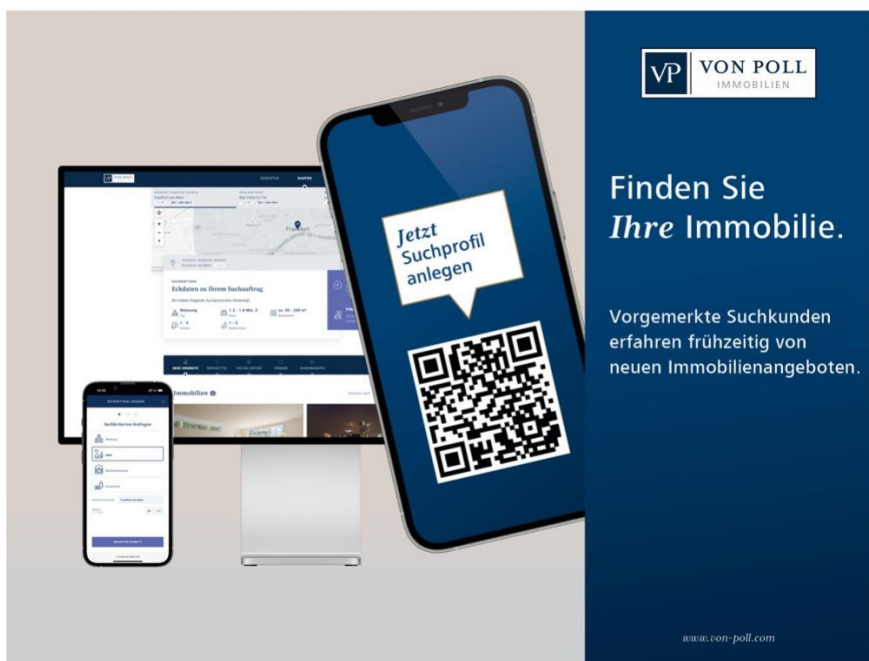
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung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

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## La proprietà



**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



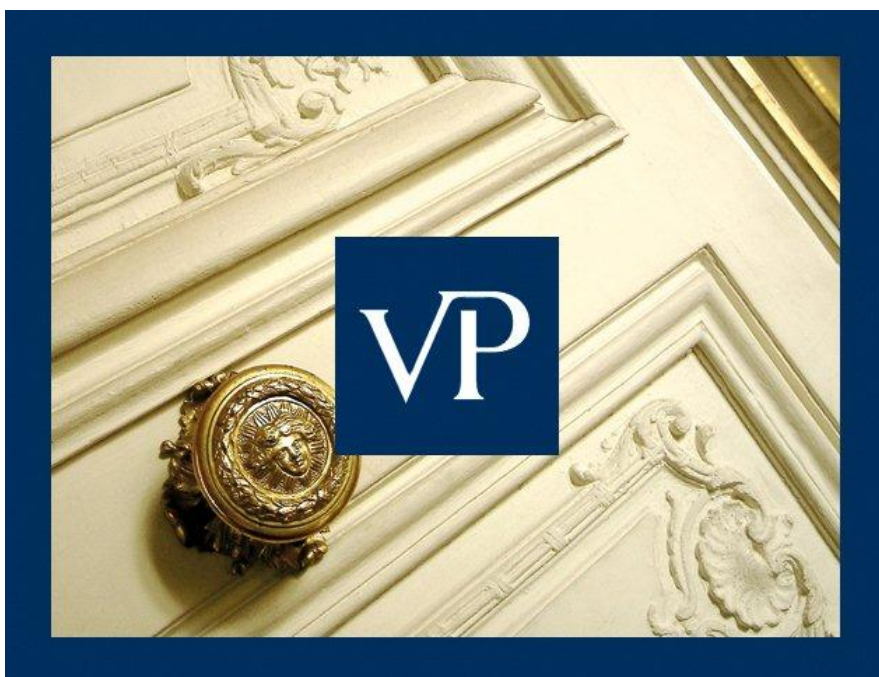
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

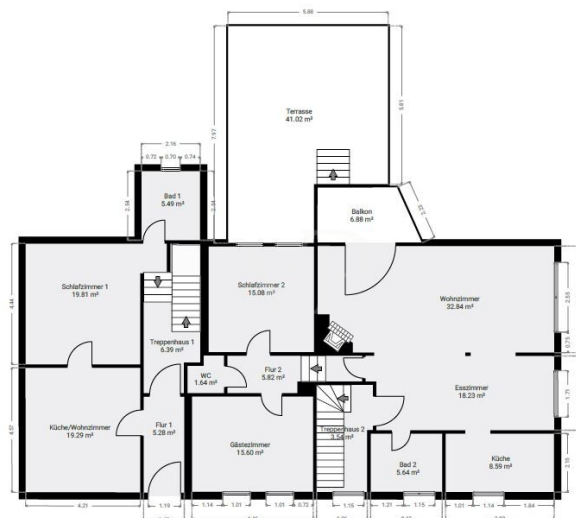
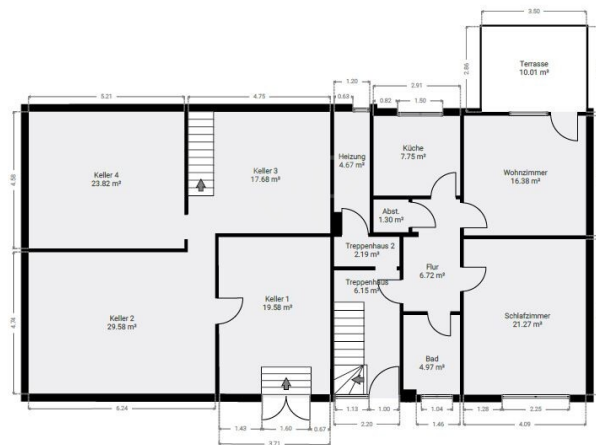
Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

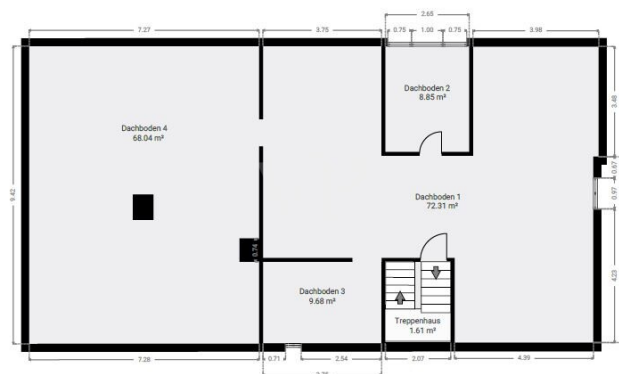
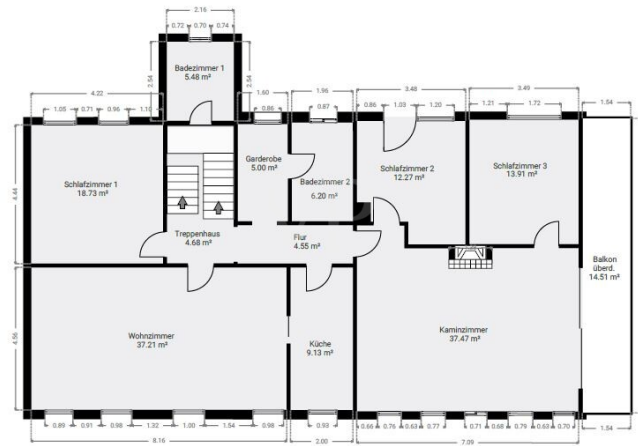
## La proprietà



Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Una prima impressione

L'accesso alla proprietà, risalente al 1807, avviene attraverso un cancello d'ingresso in ferro battuto finemente lavorato. La casa bifamiliare ristrutturata, che unisce il fascino storico al comfort abitativo moderno, è raggiungibile tramite un vialetto privato con giardino. La proprietà è stata completamente rimodernata ed è in ottime condizioni. Un ampliamento è stato aggiunto nel 1970 (indicato come "nuovo edificio" nella planimetria). Residenza principale: circa 170 m<sup>2</sup>; Appartamento: circa 45 m<sup>2</sup>; Appartamento di nuova costruzione: circa 170 m<sup>2</sup>; Superficie abitabile totale: circa 377 m<sup>2</sup>; Superficie del lotto: circa 2.100 m<sup>2</sup>; Potenziali utilizzi: casa bifamiliare, residenza multigenerazionale, residenza e lavoro. L'ampia mansarda offre ulteriore potenziale di sviluppo. È disponibile la connessione internet in fibra ottica. Caratteristiche speciali: - Combinazione riuscita di tessuto edilizio storico e standard moderni - Spazi abitativi spaziosi e luminosi con altezze dei soffitti piacevoli - Due unità abitative separate con ingressi indipendenti - Appartamento separato - Bagni e cucine moderni e di alta qualità - Nuovo impianto di riscaldamento, finestre moderne, pavimenti di alta qualità, isolamento moderno Esterno: - Ampio terreno con diverse possibilità di progettazione - Spazio per ulteriori terrazze, aiuole, aree gioco e tempo libero, piscina - Grande legnaia - Stagno - 4 garage Posizione: - Zona residenziale tranquilla e consolidata - Buone infrastrutture: negozi, scuole, asili nido nelle vicinanze - Spazi verdi per passeggiate nelle immediate vicinanze Una casa che unisce in modo unico il carattere storico e il comfort abitativo contemporaneo.

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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