

#### Koblenz / Arenberg

# Zeitlos schön. Historisches Anwesen für Generationen

Codice oggetto: 25014102



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>



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



# A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014102
Superficie netta	ca. 377 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1807
Garage/Posto auto	4 x Garage

1.100.000 EUR
Casa bifamiliare
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2023
completamente ristrutturato
massiccio
ca. 336 m²
Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone



# Dati energetici

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

Attestato Prestazione Energetica
175.70 kWh/m²a
F
2023





































































### La proprietà





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!

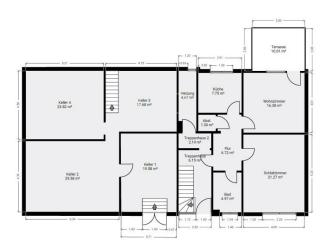




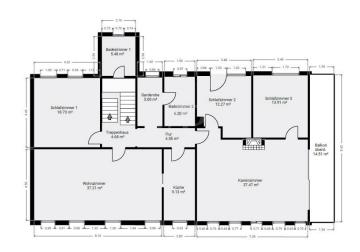


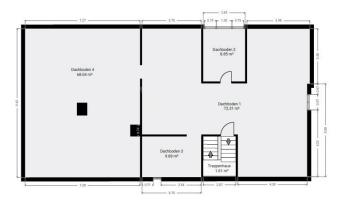


### **Planimetrie**









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



#### Una prima impressione

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.



### 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



#### 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 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.



#### Ulteriori informazioni

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.



#### 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com