

Koblenz / Arenberg

Zeitlos schön. Historisches Anwesen für Generationen

Número da propriedade: 25014102



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 377 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 2.100 m²

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25014102	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 377 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 336 m ²
Casas de banho	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1807		
Tipo de estacionamento	4 x Garagem		

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	175.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	07.02.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



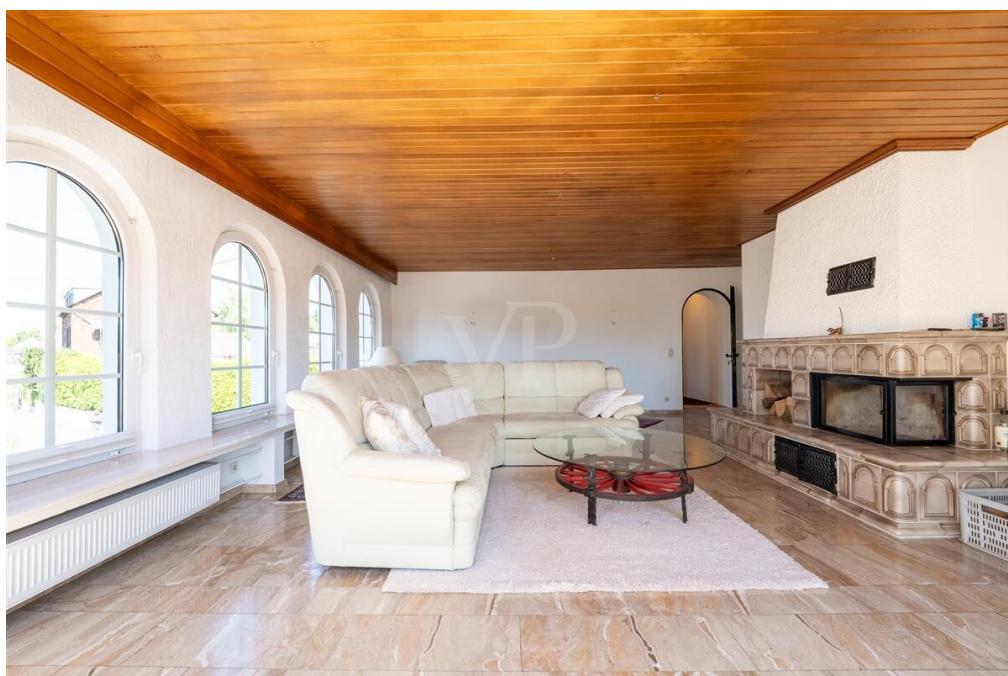
Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



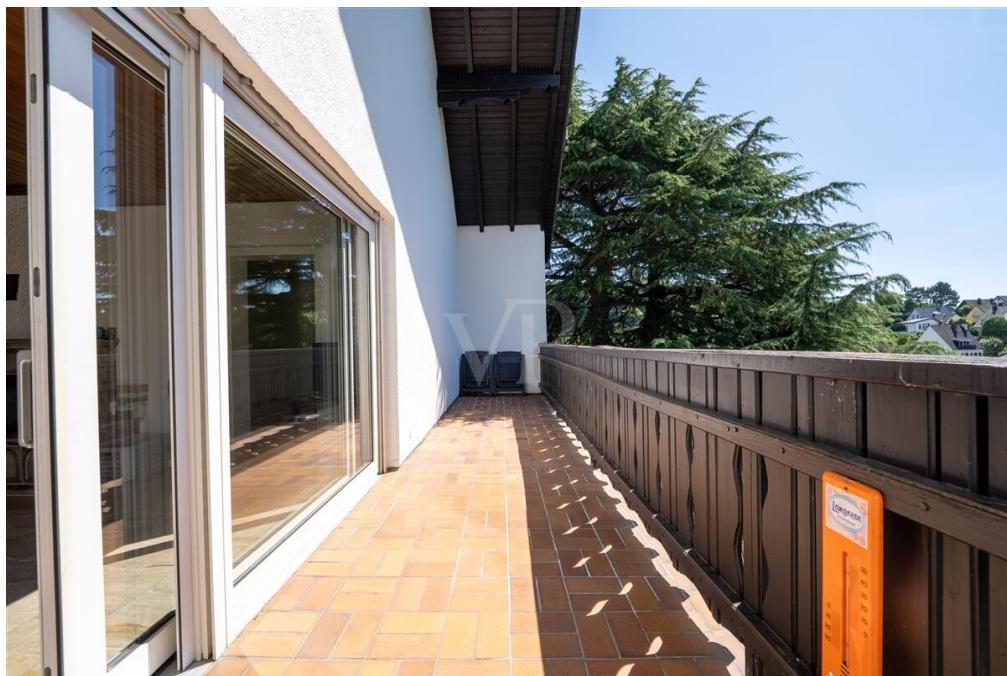
Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



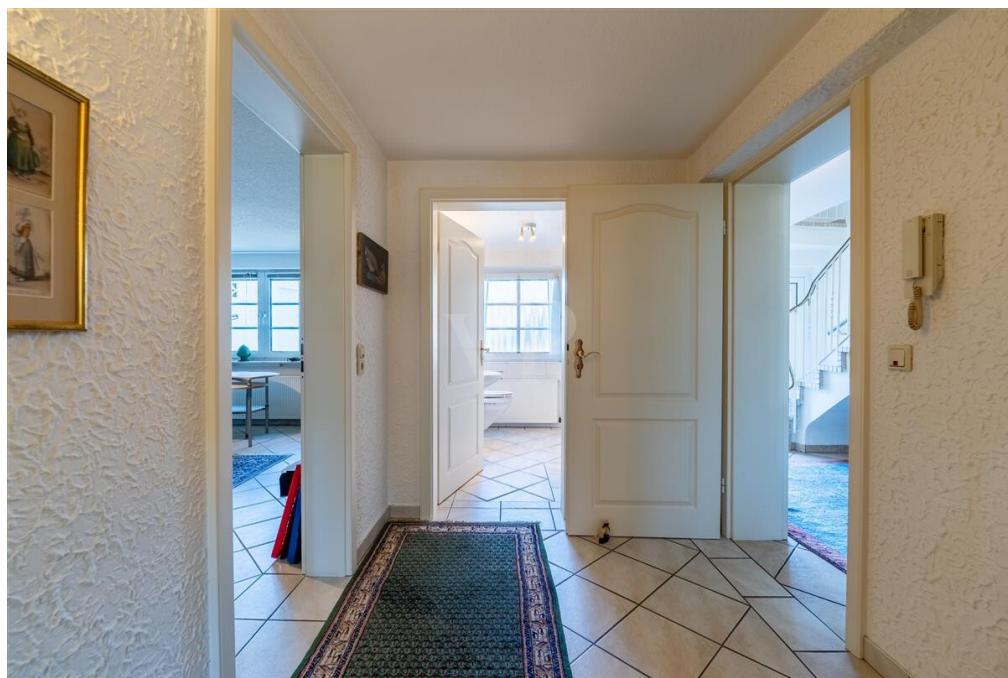
Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



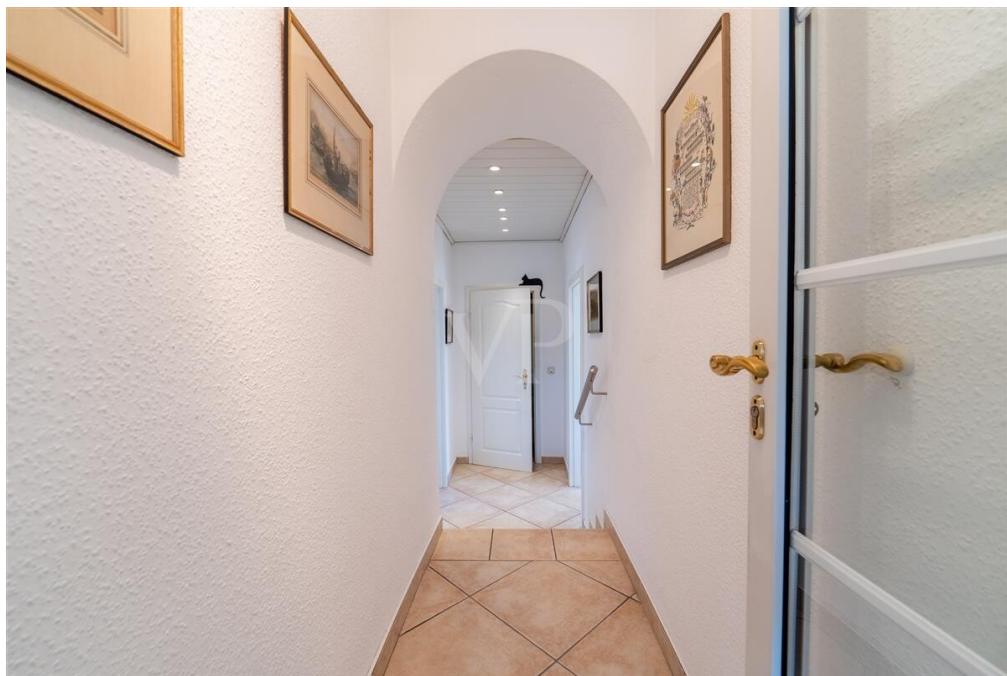
Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
MARKTFÜHRER
2024

Capital
Top-Makler Koblenz
5 Sterne
Rezensionen
von Poll Immobilien

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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel

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 FINANZ*

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

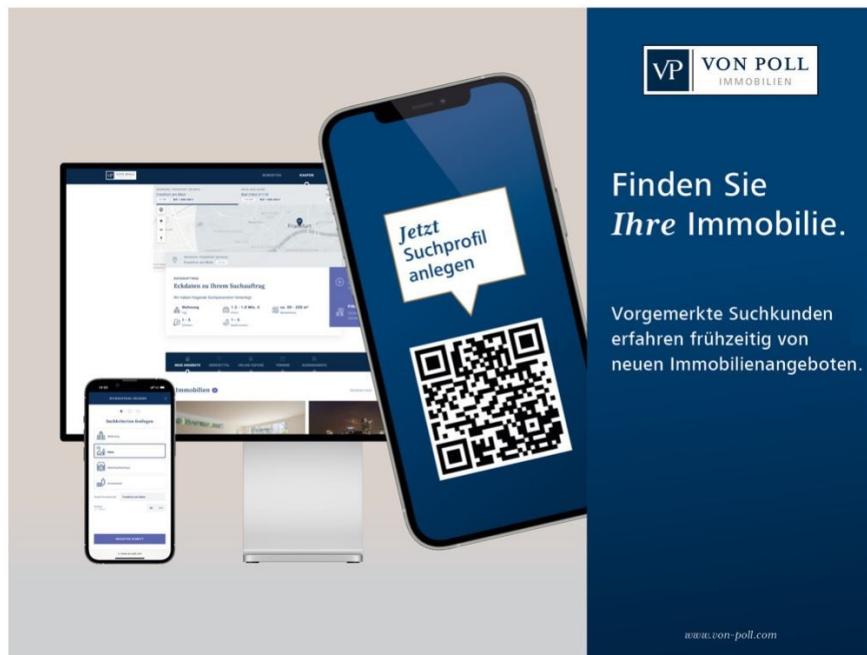
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
 - Kostenlose Wertermittlung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

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

O imóvel



www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

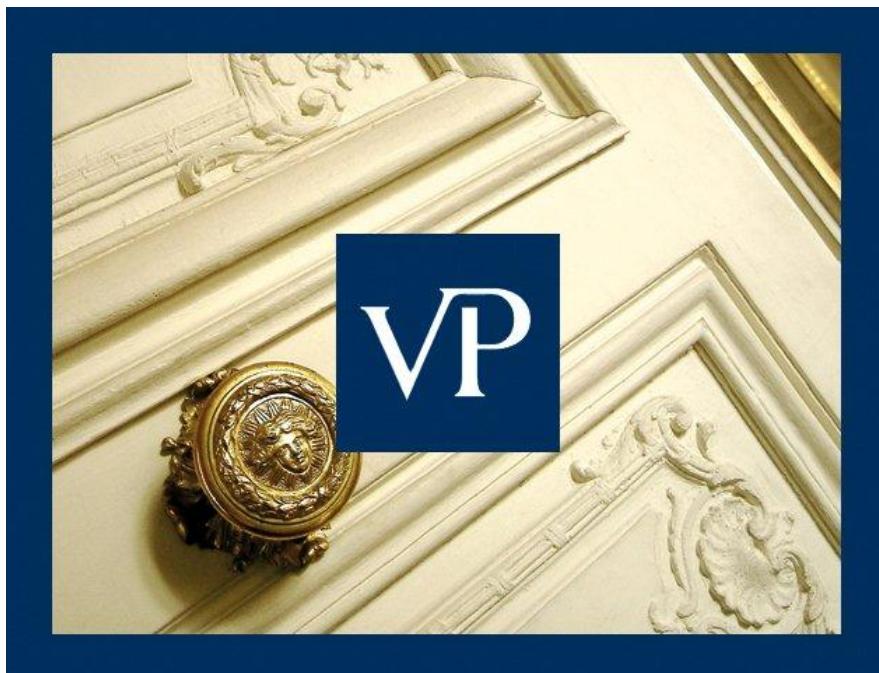


Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

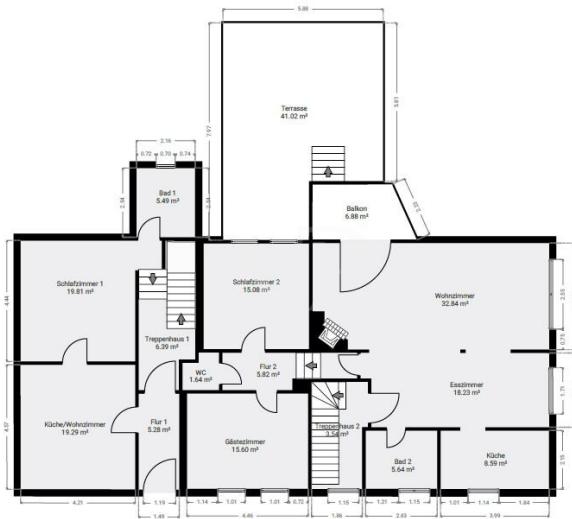
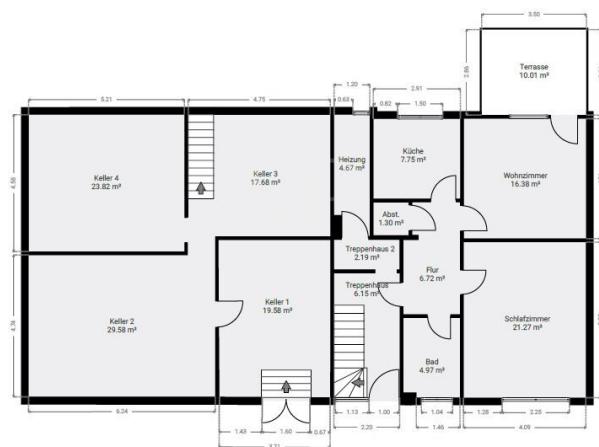
Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

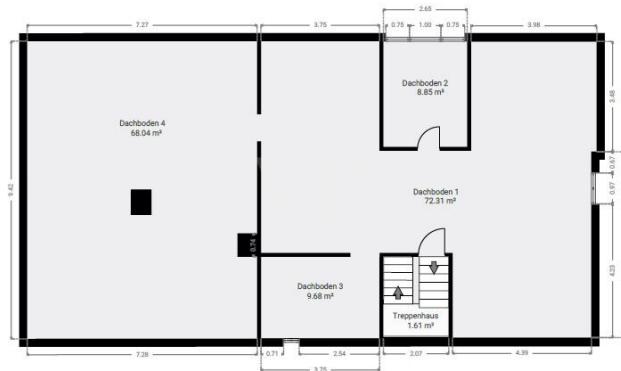
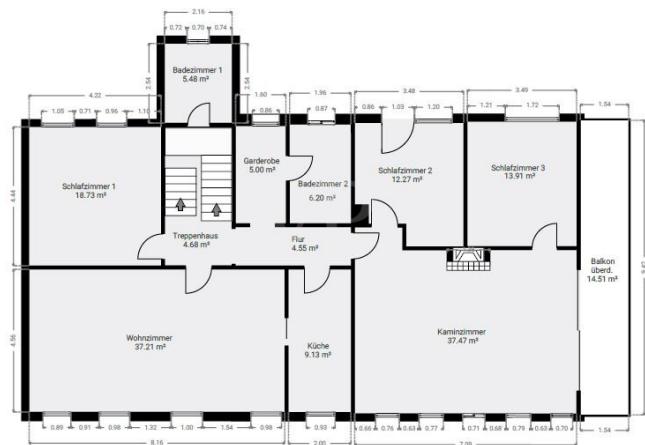
O imóvel



Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Plantas dos pisos





Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Uma primeira impressão

Der Zugang zu dem Anwesen aus dem Jahr 1807 erfolgt durch ein aufwendig gefertigtes Einfahrtstor in Kunstschniedearbeit. 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 Neubau genannt).

Hauptwohnung: ca. 170 m²

Apartment: ca. 45 m²

Wohnung Neubau: ca. 170 m²

- 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ein Haus, das historischen Charakter und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet.

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Outras informações

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 vorgemerkt 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.

Número da propriedade: 25014102 - 56077 Koblenz / Arenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com