Koblenz

Großzügige Villa in bester Höhenlage von Koblenz

Objektnummer: 25014044

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 440 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.792 m²

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Auf einen Blick

Objektnummer	25014044
Wohnfläche	ca. 440 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1999
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.498.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	114.43 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Die Immobilie

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Ein erster Eindruck

Eingebettet in ein herrlich uneinsehbares Grundstück bietet dieses Anwesen mit über 440 m² Wohnfläche viel Raum für sehr individuelles Wohnen.
Die großzügige, lichtdurchflutete Eingangshalle besticht durch die hellen Dachfenster im offenen Galeriebereich.
Eine modern geschwungene Treppe führt hier zum Obergeschoß.
Drei Schlafzimmer, jeweils mit zusätzlicher Bettenebene, ein Bad, sowie ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite sind angenehm verteilt.
Besonders komfortabel ist der mit Glas abgetrennte zusätzliche Wohn- und Bürobereich auf dieser Ebene.
Gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume fließen im Erdgeschoss angenehm ineinander und sind mit einer sonnigen Terrasse mit Blick auf den Koi-Teich und dem gepflegten Garten verbunden.
Eine Doppelgarage, mit direktem Zugang ins Haus, sowie die großzügige Einfahrt ergänzen das Anwesen sehr komfortabel.
Highlights des Hauses:
- hochwertige Böden
- Kamin
- großzügige Fensterflächen (teilweise mit elektrischen Rollläden)
- individuell geplante Einbauküche mit zusätzlicher Vorbereitungsküche
- großes Wellnessbad im Elternbereich (inklusive Whirlpoolwanne und separatem Ankleidebereich)
- Alarmanlage
- ausbaubares Hallenbad
- Sauna und Fitnessraum
- großzügige Keller- und Abstellräume
- Doppelgarage
- mehrere Stellplätze
- komplett eingezäunt mit elektronischem Einfahrtstor
- Koi-Teich
- teilweise überdachte Terrasse
- Außenbackofen
- Solaranlage

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Alles zum Standort

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 Karthause ist der größte Stadtteil in Koblenz und liegt im Süden auf etwa 174 m Höhe zwischen den Flüssen Rhein und Mosel. Besonders die Hanglagen gehören zu den beliebtesten Wohngebieten der Region.

Verkehrsanbindung:

Der Höhenstadtteil Karthause verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Busanbindung. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Koblenzer Innenstadt oder die Autobahnen in Richtung Köln / Frankfurt sowie die Hunsrückhöhenstraße.
Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort.

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 114.43 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com