Koblenz

Großzügige Villa in bester Höhenlage von Koblenz

Property ID: 25014044

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 440 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.792 m^2

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

At a glance

Property ID	25014044
Living Space	ca. 440 m²
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1999
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.498.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	16.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.43 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

1. IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
   - 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 I Übergabe der Immobilie
   - Hausschutz-Brief
   - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

The property

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

A first impression

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

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

All about the location

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.

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

Other information

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.

Property ID: 25014044 - 56075 Koblenz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com