

Koblenz

# Großzügige Villa in bester Höhenlage von Koblenz

Objektnummer: 25014044



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

KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 440 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.792 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25014044                  | Kaufpreis             | 1.498.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 440 m²                | Haustyp               | Villa                                                                     |
| Zimmer       | 8                         | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 5                         |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 4                         |                       |                                                                           |
| Baujahr      | 1999                      | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 114.43 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.03.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1999              |



Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

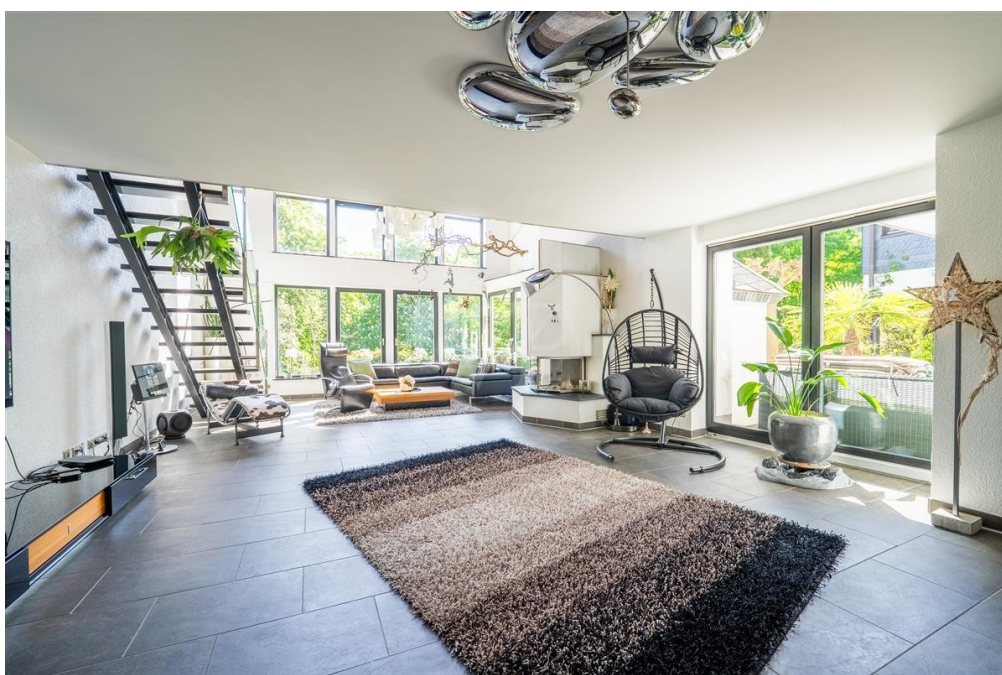
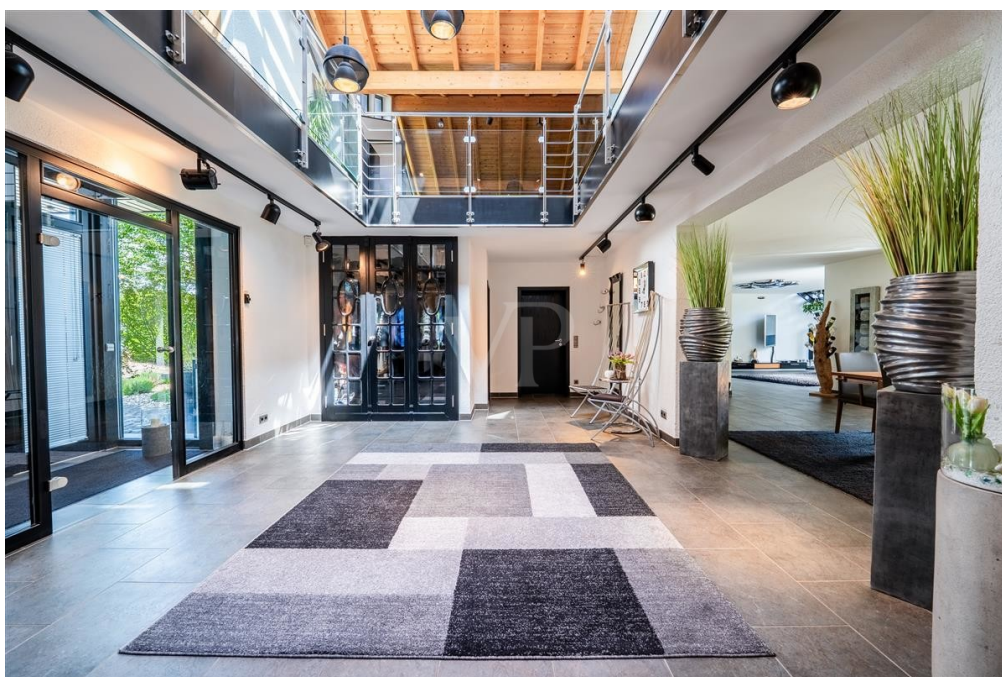
## Die Immobilie





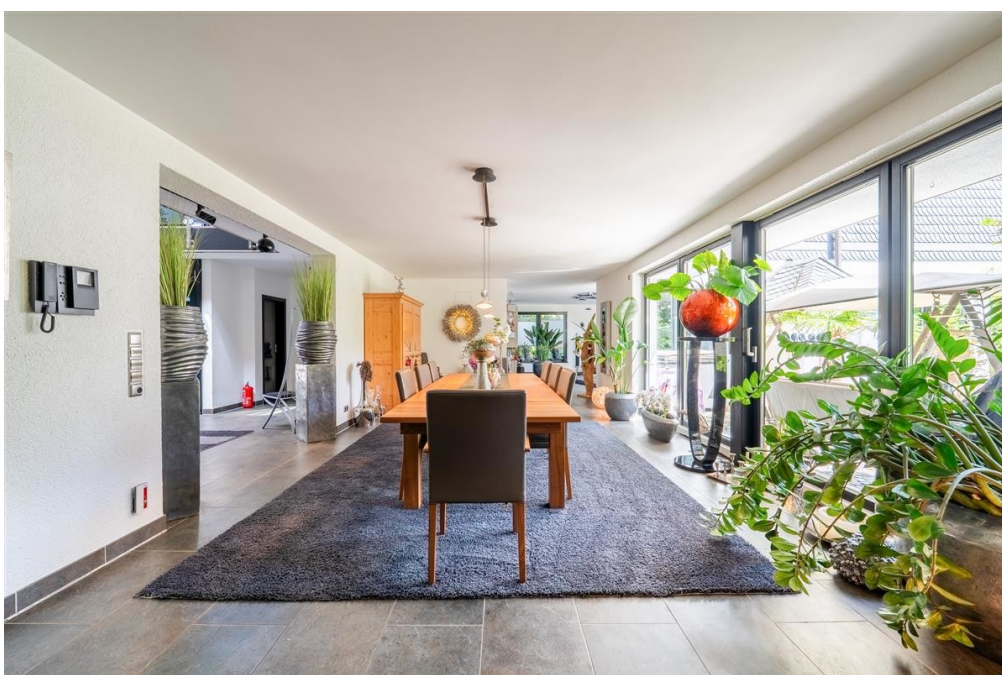
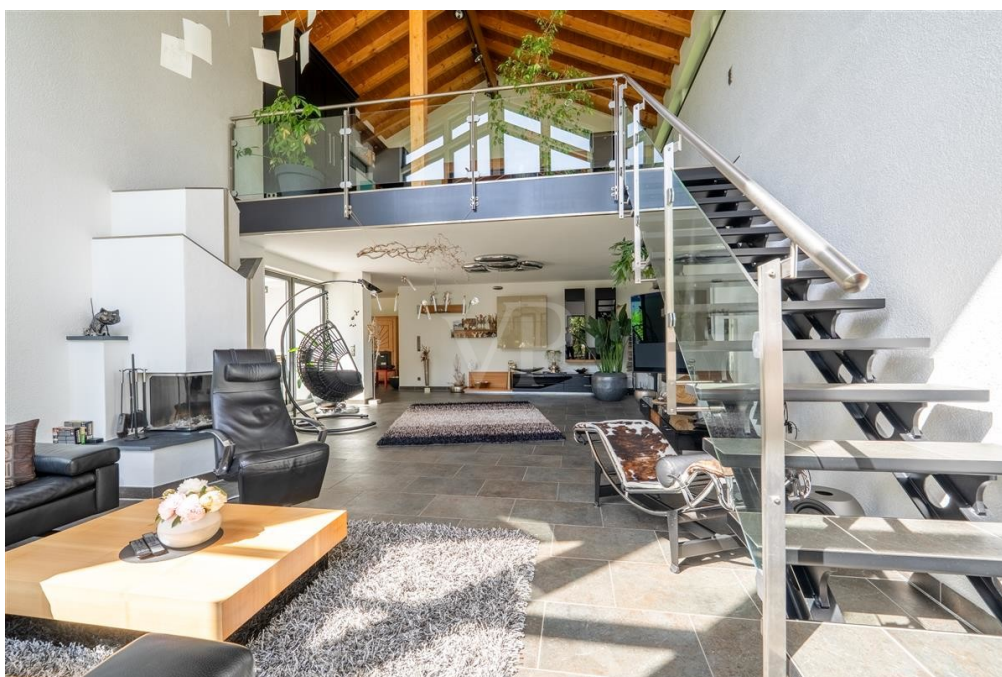
Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## 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

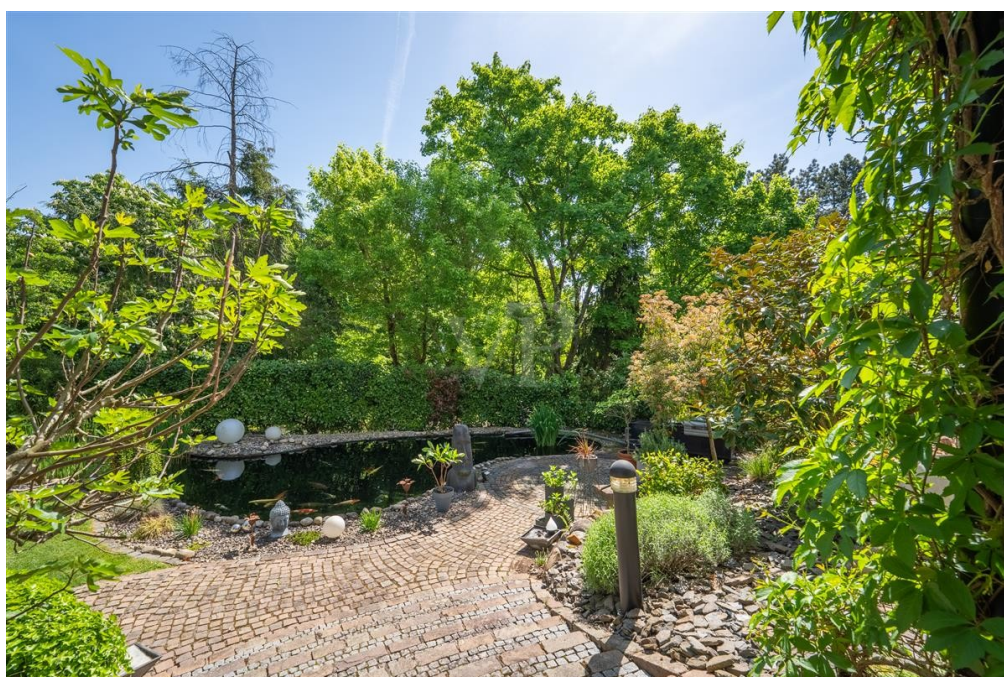
## Die Immobilie





Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## Die Immobilie



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  
KUNDENSER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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

Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## Die Immobilie

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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### 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 FINANZIERUNGSZUSÄTZE**
  - 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





Objektnummer: 25014044 - 56075 Koblenz

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 114.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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