Koblenz

Großzügige Villa in bester Höhenlage von Koblenz

CODICE OGGETTO: 25014044

PREZZO D'ACQUISTO: 1.498.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 440 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.792 m^2

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

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

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25014044
Superficie netta	ca. 440 m²
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.498.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	114.43 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

Una prima impressione

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

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

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 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.

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25014044 - 56075 Koblenz

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