MARKUS GERHARTZ IMMOBILIEN

Objekt-Nr. EFH_104

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, PV-Anlage, Solarthermie und großem Grundstück in Koblenz-Arenberg.



56077 Koblenz / Arenberg

Markus Gerhartz Immobilien

Unser Angebot

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	56077
Land	Deutschland
Ort	Koblenz / Arenberg
Wohnfläche	ca. 163,17 m^2
Nutzfläche	ca. 76,40 m^2
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 833 m^2
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	549.000,00 €
Courtage	3,57 % des Kaufpr. inkl. ges. MwSt.
Stellplatzanzahl	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis gültig bis	22.08.2036
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1964
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1,59 km
Dist.Grundschule (km)	1,73 km
Dist. Realschule (km)	6,57 km
Dist. Gymnasium (km)	5,35 km
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Koblenzer Stadtteil Arenberg.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut; der Stadtbus hält in fußläufiger Nähe.

Gute Anbindung an das Fernstraßennetz über die nahegelegenen Autobahnauffahrten:

- A 61 (KoblenzWaldesch)
- A 48 (Bendorf)
- A 3 (Montabaur)

In Montabaur befindet sich zudem der ICEBahnhof, der eine hervorragende Verbindung für Pendler in Richtung Frankfurt und Köln bietet.

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus auf einem 833m^2 großen Grundstück mit zwei Garagen, Balkon und Terrasse. Das Wohnhaus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Durch die Installation einer Photovoltaik-Anlage sowie einer SolarThermieAnlage wurde das Gebäude energetisch modernisiert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine GasZentralheizung.

Ausstattung

Das Wohnhaus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Zwei Schlafräume, ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, eine Küche, ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer sowie ein Wintergarten mit Zugang zur Terrasse.

Dachgeschoss: Zwei Schlafräume, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein Gäste-WC, eine Küche und ein Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

Weitere Ausstattungsmerkmale: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Kellergeschoss großzügige Abstellflächen. Die Dacheindeckung wurde erneuert (Dachpfannen), zudem wurde der Dachstuhl gedämmt.

Der große Garten mit Gartenhütte bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung im Dachgeschoss sowie eine der Garagen sind derzeit vermietet. Die Jahresmiete (inkl. Nebenkostenpauschale) beträgt 8.400,00EUR.

WICHTIG: Die Hauptwohnung im Erdgeschoss und ein Teil im Dachgeschoss sind nicht vermietet und somit sofort nutzbar.

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage. Bitte nutzen Sie dazu die Kontaktmöglichkeiten des Internetportals bzw. das Anfrage-Formular in den Objektdetails auf unserer Website.



Blick vom Garten



Ansicht Garten



Vogelperspektive 2



Vogelperspektive 3



Vogelperspektive 1



Treppenhaus



EG Flur



EG Küche



EG Bad



EG Kinderzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Esszimmer



EG Eltern



Wintergarten



Gartenhütte



DG Flur



DG Küche



DG Schlafzimmer



DG Bad



DG Wohnzimmer



DG Essen



DG Blick vom Balkon



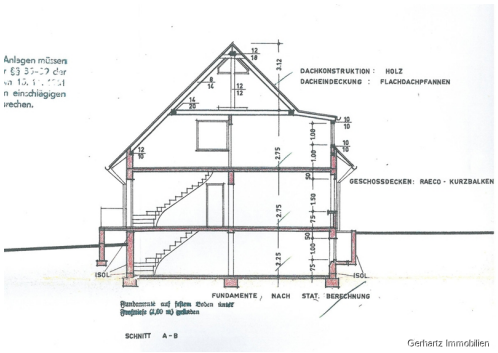
DG-Blick vom Balkon



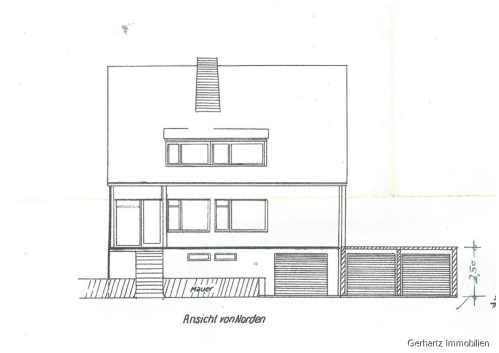
DG Gäste



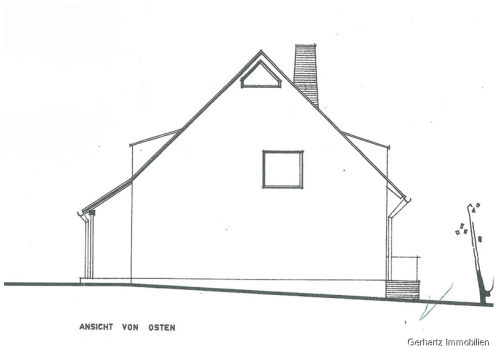
DG WC



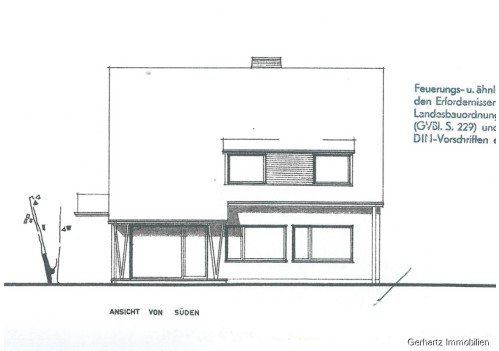
Schnitt-A-B



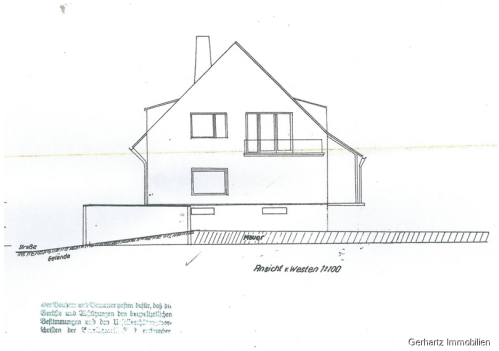
Ansicht-Norden



Ansicht-Osten

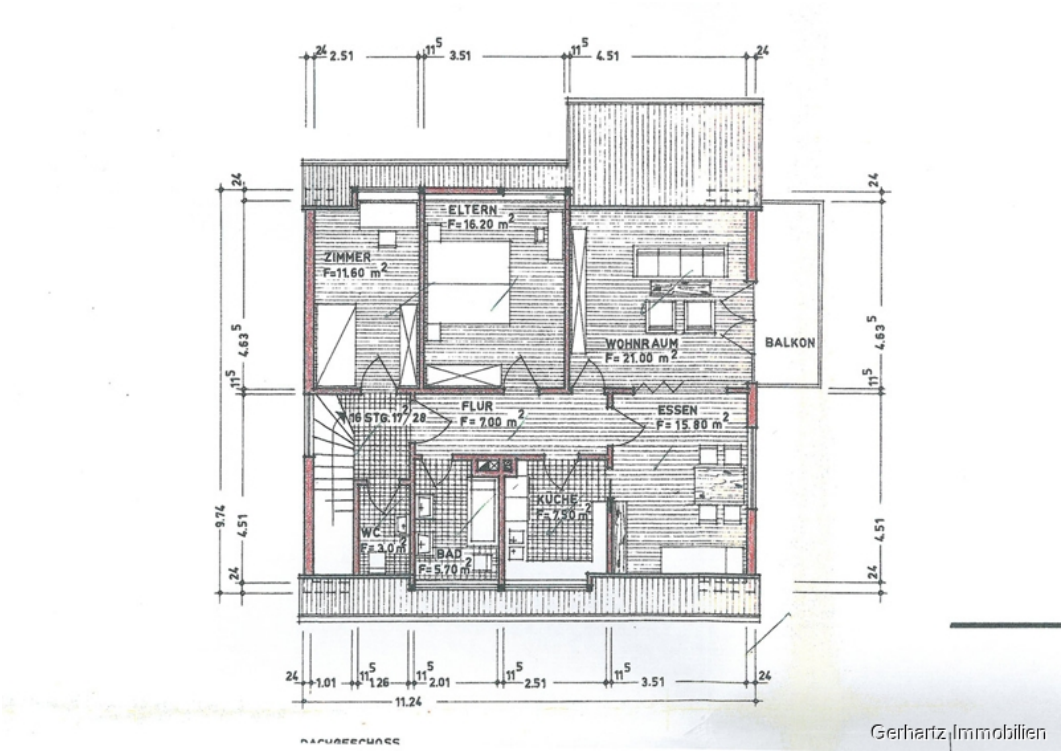


Ansicht-Süden

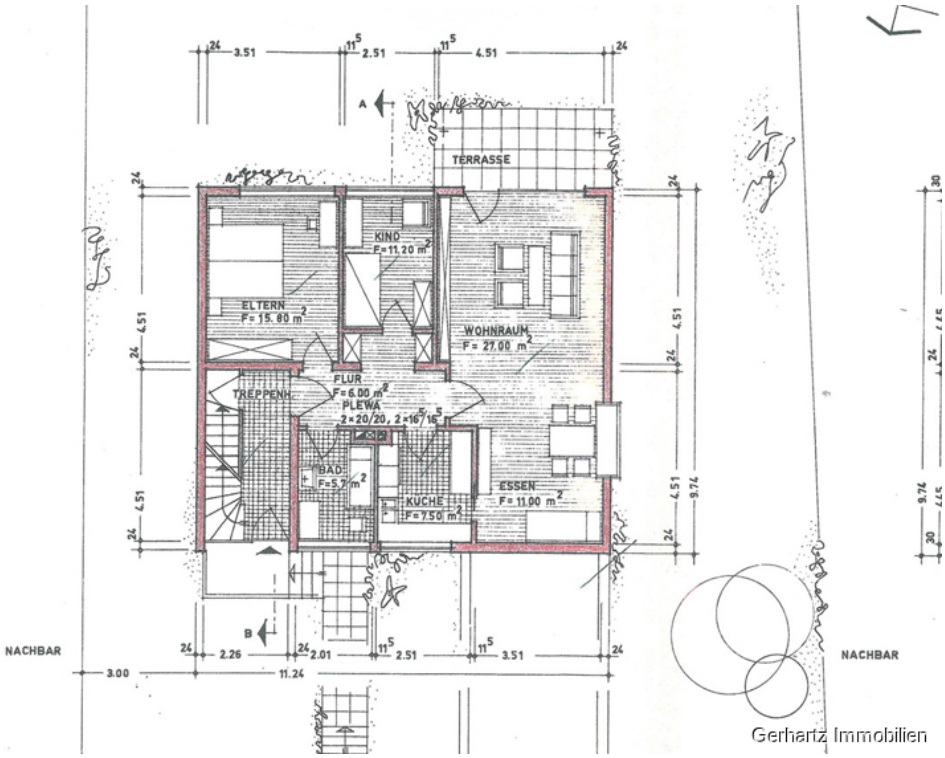


Ansicht-Westen

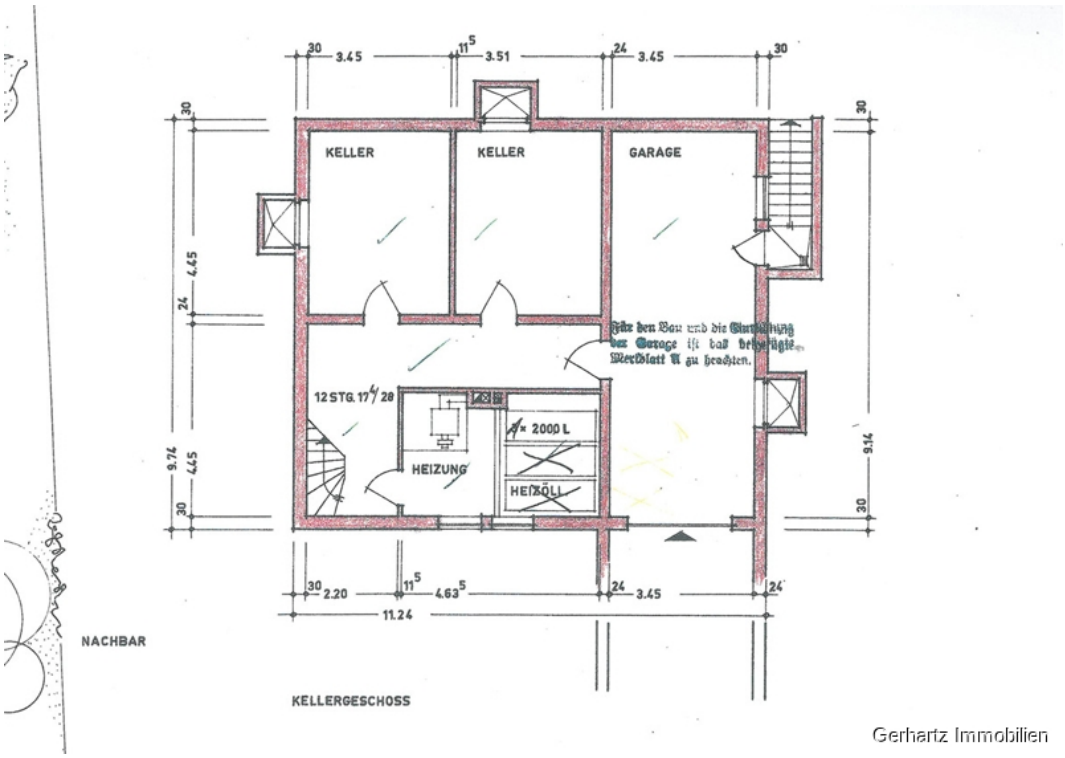
Grundriss


ELTERN
F=16.20 m²
ZIMMER
F=11.60 m²
WOHNRAUM
F= 21.00 m²
BALKON
FLUR
F= 7.00 m²
ESSEN
F= 15.80 m²
KÜCHE
F= 7.50 m²
WC
F= 3.0 m²
BAD
F= 5.70 m²
16 STG. 17/28
2.51
3.51
4.51
1.01
1.26
2.01
2.51
3.51
11.24
4.63
9.74
4.51
Gerhartz Immobilien

Grundriss

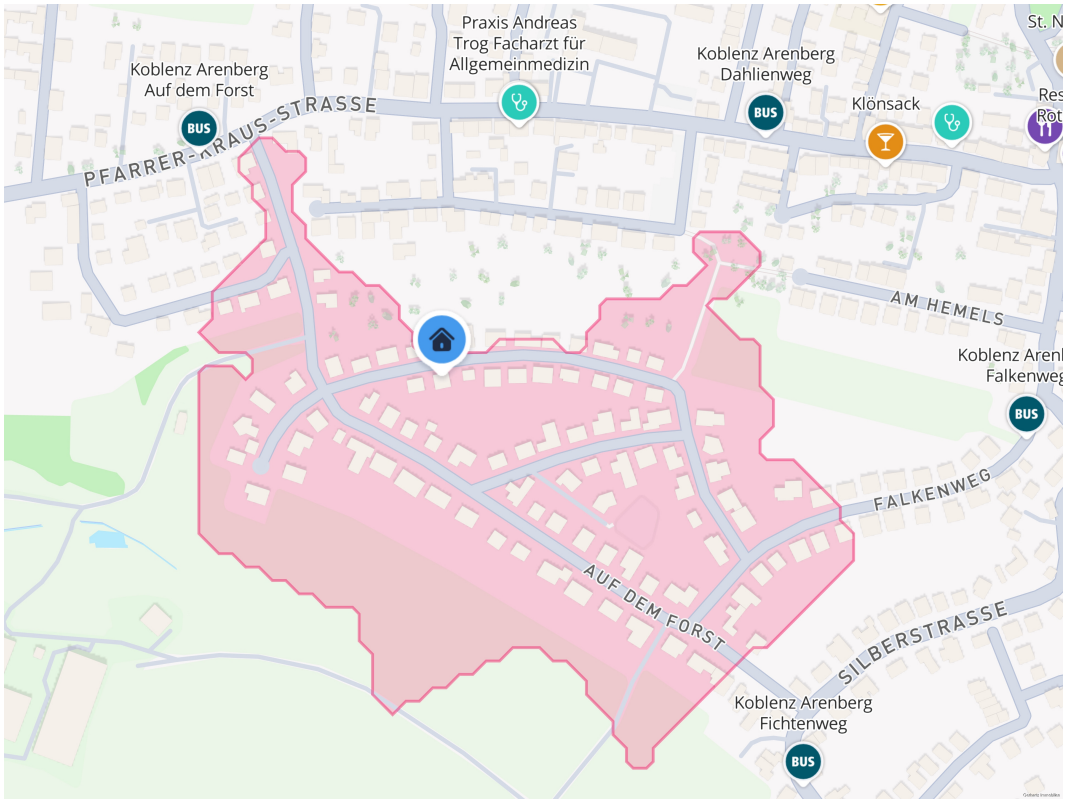

TERRASSE
KIND
F=11.20 m²
ELTERN
F=15.80 m²
WOHNRAUM
F=27.00 m²
FLUR
F=6.00 m²
TREPPENH.
PLEWA
2×20/20, 2×16/15
BAD
F=5.7 m²
KUCHE
F=7.50 m²
ESSEN
F=11.00 m²
NACHBAR
NACHBAR
Gerhartz Immobilien

Grundriss



Gerhartz Immobilien

Lageplan


Praxis Andreas Trog Facharzt für Allgemeinmedizin
Koblenz Arenberg Auf dem Forst
Koblenz Arenberg Dahlienweg
Klönsack
PFARRER-KRAUS-STRASSE
AM HEMELS
Koblenz Arenberg Falkenweg
FALKENWEG
AUF DEM FORST
SILBERSTRASSE
Koblenz Arenberg Fichtenweg
BUS



Ihr Ansprechpartner

Herr Markus Gerhartz

Markus Gerhartz Immobilien

Fritz-von-Unruh-Str. 22

56077 Koblenz

Tel.: 0261 33079
Fax.: 0261 9141906
Homepage: www.gerhartz-immobilien.de
E-Mail: info@gerhartz-immobilien.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Der nachfolgende Hinweis gilt bei ”Kaufobjekten”:

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, veröffentlicht auf unserer Website www.gerhartz-immobilien.de.