

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Koblenz

### Luxuriöse 3,5-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Rhein



Objekt-Nr. **OM-290622**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Tomislav Zecevic  
Mobil: 017371 61529

56076 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	426 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Untergeschoss auf EG-Niveau eines gepflegten Wohnkomplexes im begehrten Rheinischen Nizza. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 165 Quadratmetern bietet sie ein geräumiges und komfortables Wohnambiente. Die Wohnung besticht durch ihre einzigartige Lage mit einem atemberaubenden Blick auf den majestätischen Rhein.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Terrasse mit einer Fläche von 80 Quadratmetern, die den Bewohnern ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholungsmöglichkeiten im Freien bietet. Von hier aus genießen Sie einen unvergleichlichen Panoramablick auf den Fluss und die umliegende Landschaft.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 komplett renoviert und präsentiert sich in einem modernen und luxuriösen Zustand. Die hochwertige Einbauküche mit einer eleganten Kochinsel wurde ebenfalls im Jahr 2016 eingebaut und überzeugt mit einer erstklassigen Ausstattung. Der Einbau dieser Küche belief sich auf 25.000€, was für höchsten Komfort und Funktionalität in der Küche sorgt.

Im Jahr 2022 wurden alle Fenster und Schiebetüren der Wohnung erneuert, was nicht nur für eine verbesserte Energieeffizienz sorgt, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre das ganze Jahr über. Zusätzlich wurden von außen sehr schöne anthrazitfarbene Raffstores aufgebracht.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, was den Komfort und die Privatsphäre der Bewohner zusätzlich erhöht. Ein gemütliches Kaminzimmer verweilt zum Ausspannen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls bemerkenswert: In nur 20 Minuten zu Fuß erreichen Sie bequem das Stadtzentrum, wo Sie von einer Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten profitieren können.

Insgesamt bietet diese exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung ein einzigartiges Wohngefühl mit luxuriösen Annehmlichkeiten, einer traumhaften Terrasse und einem spektakulären Ausblick auf den Rhein.

## Ausstattung

Merkmale der 3,5 Zimmer Wohnung in Koblenz:

Kaufpreis: 660.000,00 €

Hausgeld: 426,00 €

- Terrasse über 80qm mit Garten und direktem Zugang in dem großen

Gemeinschaftsgarten mit ca. 1.500 qm

- hochwertige Einbauküche

- Holzparkettboden

- Fliesen in der Küche und im Badezimmer

- Badezimmer mit Dusche und Wanne

- Gäste-WC

- Kamin

- Personenaufzug

- Stellplatz in der Tiefgarage

- Fahrradraum

- Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend in Koblenz Pfaffendorf. Die Buslinien 21, 5/15 und 516 sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es ein paar Bäckereien, Restaurants, Ärzte, ein Café und einen Supermarkt. Verschiedene Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, eine Bar, eine Buchhandlung und eine Postannahmestelle finden Sie ebenfalls vor Ort.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich

# Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kochinsel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Überdachter Teil der Terrasse

# Exposé - Grundrisse

