

Exposé

Maisonette in Koblenz

Attraktive Maisonettewohnung - Wohngenuss mit Dachloggia und Garten



Objekt-Nr. **OM-377362**

Maisonette

Vermietung: **2.500 € + NK**

56076 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	210,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit: Dieses einzigartige Anwesen befindet sich im bevorzugten Stadtteil Pfaffendorf und beeindruckt durch sein Design und seine Historie. Es wurden vier große, sehr individuelle Wohnungen geschaffen.

Neben einer interessanten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung bieten die drei separaten Hauseingänge maximale Privatsphäre für jede Wohnung.

Die angebotene Maisonettewohnung verfügt über eine direkt mit der Wohnung verbundene PKW-Garage, einen weiteren PKW-Stellplatz, einen eigenen überdachten Hauseingang und einen Garten zur alleinigen Nutzung. Zu der angebotenen Wohnung gehört auch eine eigene Fahrradgarage mit Auflademöglichkeit für E-Bikes.

Der gut durchdachte Grundriss dieser Maisonettewohnung mit direktem Zugang zur Dachloggia vermittelt ein besonderes Wohngefühl. An sonnigen Tagen wird die Dachloggia zu einem zweiten Wohnzimmer. Durch den Panoramablick der Wohnung erleben die Bewohner traumhafte Sonnenuntergänge.

Durch die Aufteilung der Wohnanlage entsteht ein Haus-im-Haus-Charakter.

Ausstattung

- individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- bodentiefe Glasfronten mit 3-fach Verglasung
- elektrische Rollläden und Jalousien
- wohnungseigener überdachter Hauseingangsbereich
- wohnungseigener großzügiger Garten (ca. 90 qm) inkl. Terrasse (ca. 29 qm)
- wohnungseigene - im Gebäude integrierte - PKW-Garage
- wohnungseigener zusätzlicher PKW-Stellplatz
- wohnungseigene Fahrradgarage mit Auflademöglichkeit für E-Bikes
- Video-Sprechanlage
- eingebaute Deckenleuchten
- Echtholzparkett
- Dachloggia mit Süd-West Lage (ca. 11 qm)
- hocheffiziente Energieversorgung durch wohnungseigene Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- großformatige Feinsteinzeug-Fliesen (120 x 120 cm)
- 1 Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- 1 Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- 1 Tageslicht-Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox (E-Mobilität)
- Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern
- KfW-Energieeffizienzhaus 70

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Nichtraucherwohnung

Keine Tierhaltung erwünscht

Die vorhandene Einbauküche kann von den Vormietern erworben werden.

Lage

Diese besondere Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage.

Koblenz-Pfaffendorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil von Koblenz, der auch als rheinisches Nizza bezeichnet wird.

Aufgrund seiner guten Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt gehört der Stadtteil Pfaffendorf zu den beliebtesten Wohnorten.

Die nahegelegene Bundesstrasse B42 bietet eine ideale Anbindung an die Autobahnen A3, A61 und A 48.

Der ICE-Bahnhof in Montabaur ist in ca. 20 Minuten Autofahrt zu erreichen - die Flughäfen Frankfurt/Main, Frankfurt/Hahn und Köln-Bonn in ca. 1 Stunde Autofahrt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Eigener Eingang



Attraktiver Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

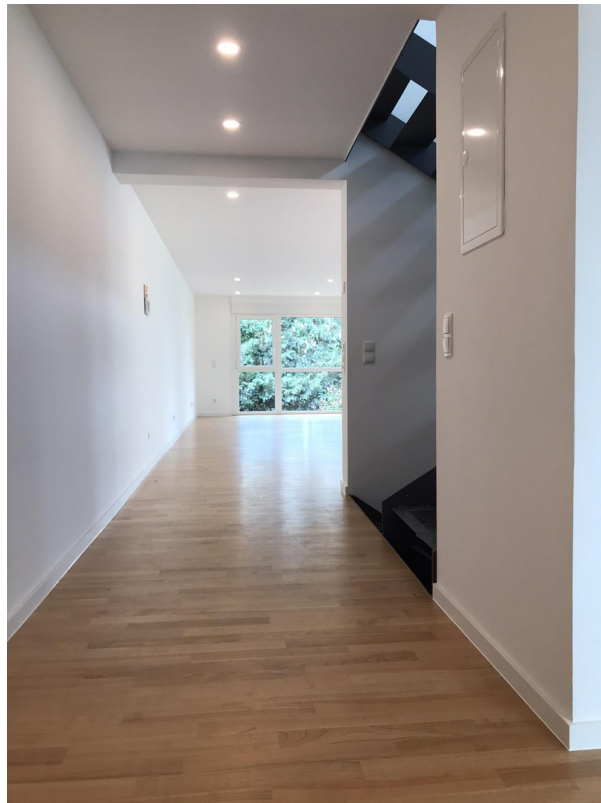


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Garderobe EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche

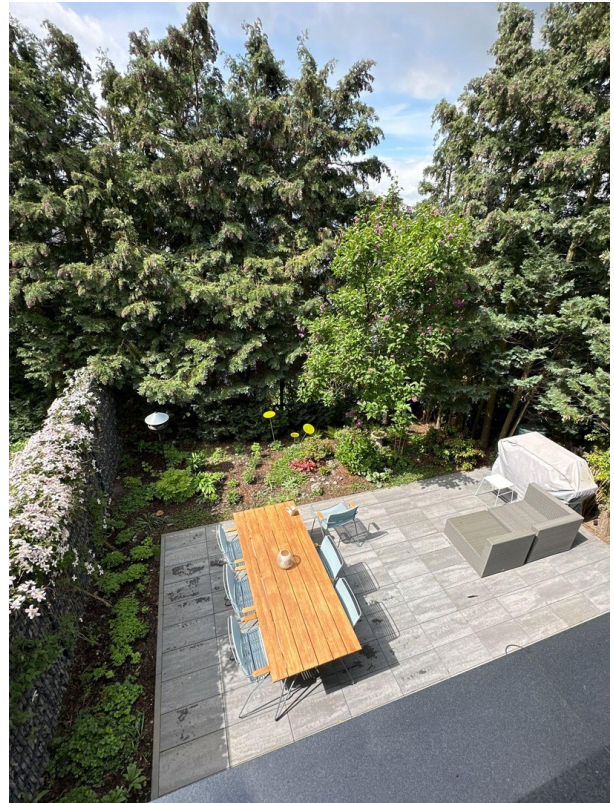


Esszimmer - Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick in Garten



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppe



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG - Dachloggia



Dachloggia

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang - Bauphase



Blick am Abend

Exposé - Galerie



Abstellraum Dachloggia



Treppe DG - EG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad - Detail

Exposé - Galerie



Treppe EG

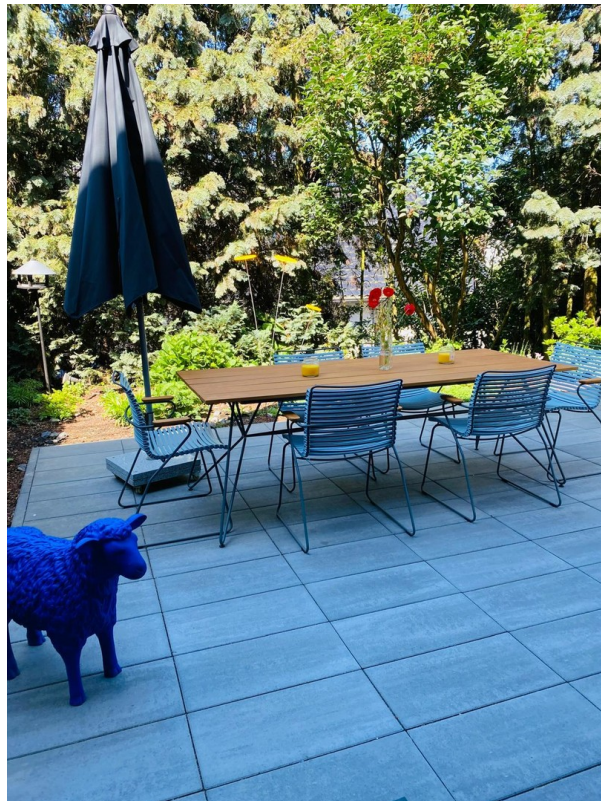


Flur UG

Exposé - Galerie



Zimmer UG

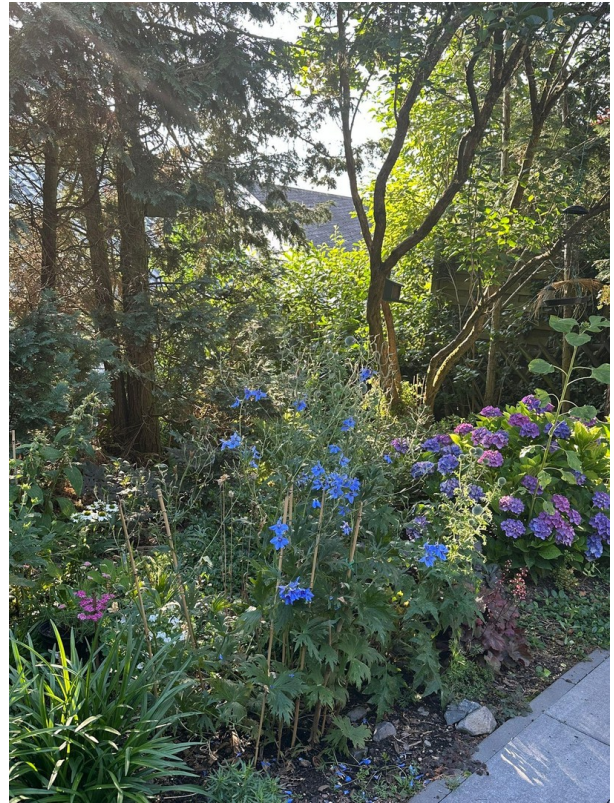


Terrasse

Exposé - Galerie



Blick aus Garten



Garten



Bad UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Abstellraum

Exposé - Galerie



Wohnungseigene Fahrradgaragen



Bodenbeläge

Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Netzwerkanschlüsse

Exposé - Grundrisse

