

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Koblenz

**2026: Großzügige 2-Ebenen-Wohnung im 2-Familienhaus  
in Koblenz, Uni-Nähe mieten!**



Objekt-Nr. OM-388069

**Zweifamilienhaus**

Vermietung: **2.500 € + NK**

56072 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	9.000 €
Grundstücksfläche	550,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	165,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	239,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	145 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen auf zwei Ebenen – großzügige Wohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup>

Diese attraktive Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC erstreckt sich über zwei Ebenen mit jeweils einer Geschosshöhe von 2,68 m, wodurch beide Etagen vollwertig nutzbar sind und ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Auf ca. 165 m<sup>2</sup> erwarten Sie lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz und Komfort für die ganze Familie bieten.

Ein großer Garten rundet das wohnliche Ambiente ab und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute fußläufige Infrastruktur: Bäcker, Apotheke, EDEKA, Norma, Rossmann, Sparkasse und eine Grundschule sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Sportvereine (Fußball, Schießen, Tennis, Wassersport an der Mosel), Kletterhalle, rheinischer Karneval, Kirmesgesellschaften – ideal, um Alltag, Sport und Kultur zu verbinden, ohne auf Ruhe und Wohnqualität zu verzichten.

## Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und besticht durch eine großzügige Raumaufteilung sowie ein attraktives Wohnumfeld.

Im oberen Bereich finden Sie einen hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, eine voll ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. An warmen Tagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen.

Das untere Geschoss bietet einen weiteren Wohnbereich mit direktem Ausgang zur überdachten Terrasse und in den großzügigen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Außerdem stehen ein Büro, ein Gäste-WC, zusätzliche Abstellflächen sowie der Technik- und Energieraum zur Verfügung. Für wohlige Wärme im Winter sorgt ein Kachelofen für Festbrennstoffe.

Alle Wohnbereiche – mit Ausnahme von Schlaf- und Kinderzimmer, Büro sowie Energieraum – sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Aus Diskretionsgründen zeigen wir zunächst nur die Außenansicht.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gern weitere Materialien zur Verfügung.

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine zentrale Anbindung. Es eignet sich ideal für Paare, Familien oder Menschen, die ein komfortables, großzügiges Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar – eine perfekte Kombination aus Lebensqualität, Ruhe und praktischer Nähe zu allem, was man im Alltag braucht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Seitenansicht, Garage, Parken



# Exposé - Galerie



Hinterseite, Garage, Terrasse



Hinterseite, Terrassendach

# Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten!