

# Exposé

## Wohnung in Koblenz

**\*\*\*Schmuckstück in Koblenz-Lützel\*\*\* Es lohnt sich!\*\*\***



Objekt-Nr. OM-412003

### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Weiland

Schwarzer Weg 1  
56070 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	82,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	231 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN!!

Eine süße, helle und lichtdurchflutete Wohnung in zentraler Lage mit 2 Balkonen und Aussicht auf die Festung Koblenz Ehrenbreitstein!

Die Wohnung verfügt über 1 großes Wohnzimmer, 1 Essbereich, 1 Wohnküche, 1 Schlafzimmer, 1 Büro/ Kinderzimmer, 1 Duschbad, 1 Gäste-WC, 1 Sonnenbalkon und 1 Wohnbalkon.

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Bodenbelege: Modernes Laminat und hellgraue Fliesen
- neue Türelemente in der gesamten Wohnung
- weiße moderne Innentüren
- Duschbad (Dusche + Badewanne)
- helles Gäste WC
- Sonnenbalkon mit Blick auf die Festung Ehrenbreitstein
- Wohnbalkon
- neue Gas-Etagenheizung 2025

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

Weitere Unterlagen halten wir für Sie bereit.

## Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Koblenz- Lützel

Zentrale Lage nahe Rhein und Mosel mit hervorragender Infrastruktur, guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Alle wichtigen Einrichtungen, Schulen und Naherholungsgebiete sind in unmittelbarer Nähe. Die exzellente Verkehrsanbindung über die B9, A48, den Bahnhof Koblenz-Lützel und Buslinien garantiert kurze Wege in die Innenstadt und Umgebung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/ Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer