

Exposé

Maisonette in Koblenz

Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter & Außenfläche in Toplage Koblenz-Karthause



Objekt-Nr. OM-417025

Maisonette

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Bastian Gadowski

56075 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,79 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	20 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Koblenz und verbindet auf seltene Weise die Vorteile einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines Hauses. Rechtlich als Wohnungseigentum geführt, präsentiert sich die Einheit baulich als klar getrennte Haushälfte mit ausgeprägtem Doppelhauscharakter. Aus Straßenansicht liegt die Wohnung auf der rechten Seite des Gebäudes und erstreckt sich als Maisonette über das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss, wodurch eine eigenständige, hausähnliche Nutzung entsteht.

Die Wohnfläche von rund 121 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine funktionale sowie alltagstaugliche Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung, die Küche, ein Gäste-Bad (inkl. Dusche) sowie die Diele. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch einen großen, optisch sehr ansprechend integrierten Kamin geprägt, der dem Raum nicht nur eine besondere Atmosphäre verleiht, sondern den wohnlichen Charakter zusätzlich unterstreicht. Der Kamin fügt sich harmonisch in den Raum ein und bildet insbesondere in der kühleren Jahreszeit einen attraktiven Mittelpunkt für Wohnen und Zusammensein.

Das Dachgeschoss dient als privater Rückzugsbereich mit Badezimmer, Hauptschlafzimmer und weiteren Zimmern, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Trennung von Tages- und Ruhebereichen entspricht modernen Wohnansprüchen und verstärkt den Eindruck eines eigenständigen Hauses.

Ein besonderes Highlight sind die der Wohnung zugeordneten Außen- und Hofflächen, die über Sondernutzungsrechte exklusiv genutzt werden können. Diese Flächen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Platz für Aufenthalt, Entspannung und Freizeitgestaltung. Ergänzend steht ein Carport zur Verfügung, der separat ausgewiesen wird und komfortables Parken ermöglicht.

Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, unter anderem an Fenstern, Bädern, Innenausbau und haustechnischen Komponenten. Die Ausstattung ist zeitlos, klassisch-modern und hochwertig, ohne übermäßig luxuriös zu wirken. Dadurch spricht das Objekt eine breite Zielgruppe an, insbesondere Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Alltags-tauglichkeit und ein wohnliches Ambiente legen.

Wie bei jeder Immobilie gibt es auch hier Besonderheiten, die transparent benannt werden sollen. Im Dachgeschoss ist ein Raum nur über ein Durchgangszimmer erreichbar, was die Nutzung dieses Raumes leicht einschränken kann. Zudem befinden sich Gas- und Wasseranschlüsse im Keller der benachbarten Wohneinheit, sodass die Ablesung derzeit über den anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Diese Regelung war bislang unproblematisch, sollte bei Fremdnutzung jedoch organisatorisch berücksichtigt werden. Der vorliegende Energieausweis ist ein Verbrauchsausweis, dessen Kennwerte durch das individuelle Heizverhalten der bisherigen Nutzer beeinflusst wurden.

Insgesamt handelt es sich um eine besondere Immobilie mit Hauscharakter, Kamin, Außenflächen und guter Lage, die sich deutlich von klassischen Eigentumswohnungen abhebt und ein hohes Maß an Wohnqualität bietet.

Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie ist insgesamt als gehoben und gepflegt einzustufen und spiegelt den Anspruch an zeitgemäßes, komfortables Wohnen wider. Die Wohnung wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert, sodass sich ein stimmiges Gesamtbild aus Funktionalität, Qualität und wohnlicher Atmosphäre ergibt. Besonderer Wert wurde auf eine zeitlose, klassische Gestaltung gelegt, die langfristig modern wirkt und unabhängig von kurzlebigen Trends Bestand hat.

Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Er bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und gemeinsames Leben und überzeugt durch eine angenehme Raumproportion sowie eine gute Belichtung. Ein zentral platzierten Kamin ergänzt diesen Bereich und fügt sich optisch sehr harmonisch in das Gesamtbild ein. Der Kamin verleiht dem Raum eine besondere Wohnqualität, schafft eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den Charakter des Wohn- und Essbereichs als Lebensmittelpunkt der Wohnung.

Gerade in den Herbst- und Wintermonaten stellt er einen zusätzlichen Komfort- und Wohlfühlfaktor dar.

Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das Gäste-Bad im Erdgeschoss stellt einen praktischen Mehrwert im Alltag dar und ergänzt die Ausstattung sinnvoll.

Im Dachgeschoss befinden sich das Badezimmer sowie die Schlaf- und weiteren Wohnräume. Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und erfüllt moderne Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Schlafräume sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Eine Besonderheit stellt ein Raum dar, der nur über ein Durchgangszimmer erreichbar ist und sich beispielsweise als Ankleide-, Arbeits- oder Hobbyraum eignet.

Die Fenster wurden erneuert und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Auch der Innenausbau wurde modernisiert, sodass Böden, Oberflächen und Ausstattungsdetails ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Der vorhandene Energieausweis ist als Verbrauchsausweis ausgestellt; der ausgewiesene Energiekennwert ist unter anderem durch das individuelle Heizverhalten der bisherigen Nutzer beeinflusst.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal sind die der Wohnung zugeordneten Außen- und Hofflächen, die über Sondernutzungsrechte exklusiv genutzt werden können. Diese bieten zusätzlichen Raum für Aufenthalt im Freien und erhöhen die Wohnqualität spürbar. Der Carport ergänzt die Ausstattung sinnvoll und sorgt für eine komfortable Stellplatzlösung.

Insgesamt bietet die Immobilie eine Ausstattung, die deutlich über dem Durchschnitt klassischer Eigentumswohnungen liegt. Der Kamin, die Außenflächen und der hausähnliche Grundriss schaffen ein Wohnambiente, das sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Koblenzer Stadtteil Karthause, einem der etabliertesten und gefragtesten Wohnstandorte der Stadt. Koblenz ist als kreisfreie Stadt und Oberzentrum von Rheinland-Pfalz ein bedeutender Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Bildungsstandort und bildet einen zentralen Knotenpunkt im nördlichen Rheinland-Pfalz. Die Lage am Zusammenfluss von Rhein und Mosel sowie die gute überregionale Verkehrsanbindung machen Koblenz zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit stabiler Nachfrage nach Wohnraum.

Der Stadtteil Karthause zählt zu den größten Stadtteilen von Koblenz und ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Besonders die sogenannte Altkarthause genießt einen sehr guten Ruf als ruhiges, gewachsenes Wohngebiet mit einer hohen Eigennutzerquote. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohneinheiten, wodurch ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnklima entsteht. Die Höhenlage sorgt zusätzlich für ein offenes, luftiges Wohngefühl und eine klare Abgrenzung vom innerstädtischen Trubel.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich im Stadtteil oder in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen unterschiedlicher Schulformen liegen ebenfalls im näheren Umkreis, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht. Auch medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und nahegelegene Krankenhäuser umfassend gewährleistet.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der Stadtteil ist in das Busliniennetz der Stadt Koblenz eingebunden und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Stadtteile. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass auch ohne Pkw eine gute Mobilität gegeben ist. Mit dem Individualverkehr sind sowohl die Innenstadt als auch überregionale Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage für Berufspendler besonders interessant macht.

Trotz der guten Anbindung zeichnet sich die Lage durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus. Verkehrsbelastungen sind gering, und das Umfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten zur

Naherholung, Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Stadtwald tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und zentraler Lage innerhalb von Koblenz macht die Immobilie zu einem langfristig attraktiven Wohnstandort mit stabiler Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Kamin

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer