

Exposé

Wohnung in Koblenz

Erstbezug nach Sanierung – 3-Zi-Wohnung in Koblenz-Asterstein



Objekt-Nr. OM-425086

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

56077 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	473 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche, die sich im Erstbezug nach einer umfangreichen Sanierung befindet. Zu der Wohnung kann separat eine Garage angekauft werden.

Die Wohnung wurde ursprünglich mit dem Ziel saniert, selbst einzuziehen. Aufgrund privater Gründe wird sie leider wieder verkauft.

Im Zuge der Sanierung wurden alle wesentlichen Bereiche der Wohnung erneuert. Dazu gehören die komplette Erneuerung der Elektrik, ein vollständig neues Badezimmer, neue Heizkörper, eine neue Warmwasserversorgung, hochwertige Vinylbodenbeläge in allen Wohnräumen, neue Türen sowie Tapezier- und Malerarbeiten. Die Arbeiten wurden sorgfältig und mit Fokus auf Qualität und Langlebigkeit ausgeführt.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und gut gewarteten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche größere Maßnahmen am Gebäude umgesetzt. Unter anderem wurde der Aufzug vor kurzer Zeit vollständig erneuert. Aktuell sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant, was sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine gute Planungssicherheit bietet.

Die Wohnung ist bezugsfrei, modern ausgestattet.

Hinweis zum Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld liegt aktuell etwas über dem Durchschnitt, ist jedoch nachvollziehbar begründet. Im Zuge umfangreicher Sanierungen am Gemeinschaftseigentum wurde vor rund vier Jahren ein gemeinsamer Kredit aufgenommen. Der auf diese Wohnung entfallende Anteil beträgt ca. 115 € monatlich und läuft noch etwa 6 Jahre. Nach Kreditende reduziert sich das Hausgeld entsprechend.

Zudem wurde im letzten Jahr die Hausverwaltung gewechselt. Die neue Verwaltung hat bestehende Abrechnungs- und Organisationsrückstände aufgearbeitet, wodurch der Gemeinschaft einmalige Mehrkosten entstanden sind, die im aktuellen Wirtschaftsplan berücksichtigt wurden.

Im Hausgeld enthalten sind sämtliche laufenden Kosten wie Heizung, Wasser, Strom, Versicherungen, Steuern, Hausmeisterservice, Aufzug, Reinigung, Winterdienst sowie Rücklagen und Instandhaltung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich im Koblenzer Stadtteil Asterstein, einer der beliebtesten und etablierten Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung und zugleich gute Anbindung an die Koblenzer Innenstadt aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Asterstein bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Grünflächen sowie die Nähe zur Natur machen den Stadtteil besonders attraktiv für Menschen, die ruhig wohnen und dennoch stadtnah leben möchten.

Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine stabile und gefragte Wohngegend legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



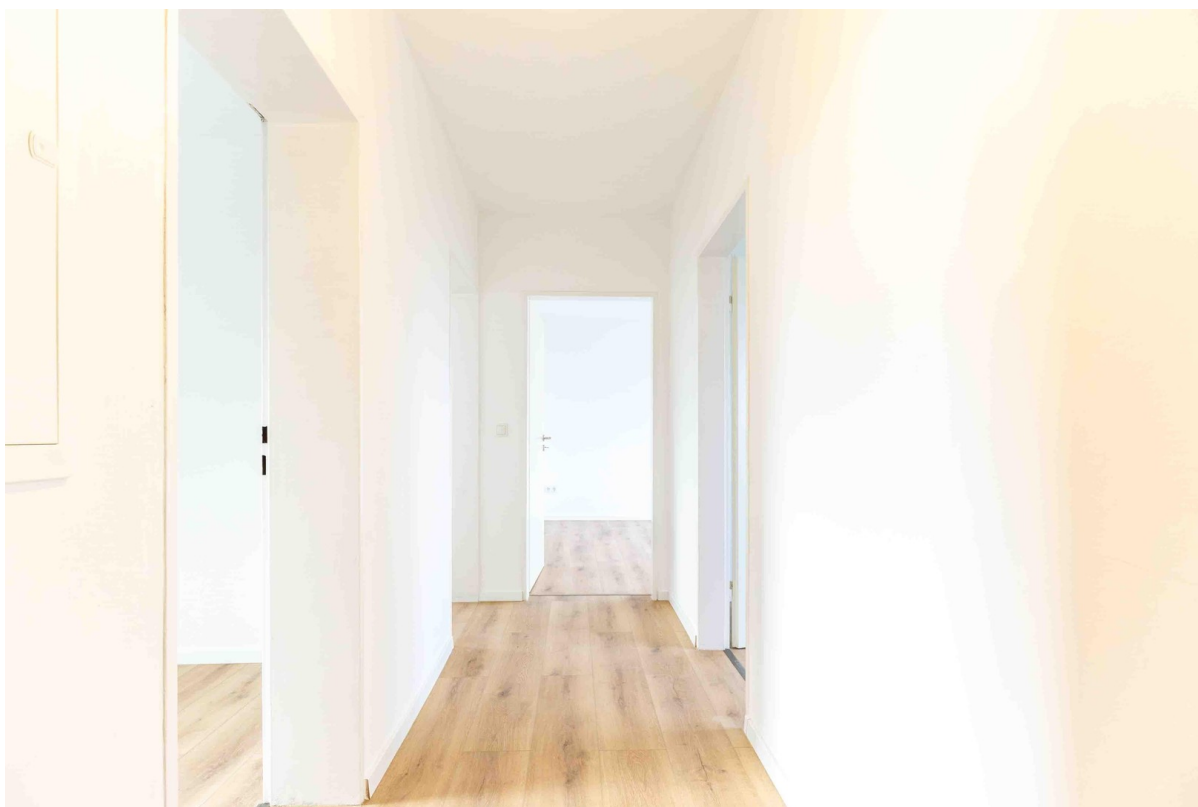
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

