

Exposé

Mehrfamilienhaus in Koblenz

Modernisiertes Haus mit Einliegerwohnung – Höhenlage Ehrenbreitstein mit Blick über Koblenz



Objekt-Nr. OM-434775

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

Ansprechpartner:
Spartak Safar

Klausenbergweg 30a
56077 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	536,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	234,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Höhenlage von Koblenz-Ehrenbreitstein nahe Arzheim und bietet einen schönen Blick über Koblenz.

Die Immobilie verfügt über ca. 234 m² Wohnfläche auf einem ca. 536 m² großen Grundstück. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl als komfortables Einfamilienhaus als auch für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung der Einliegerwohnung.

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurden zahlreiche Bereiche erneuert, darunter Elektrik, Bodenbeläge, Bäder sowie der Innenausbau. Große Fensterflächen, eine Terrasse sowie der Pelletofen im Wohnbereich sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Einliegerwohnung bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder Gäste.

Das Grundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechts genutzt. Der aktuelle Erbbauzins beträgt ca. 85 € monatlich, die Restlaufzeit liegt bei etwa 45 Jahren.

Ausstattung

- ca. 234 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung mit separater Nutzungsmöglichkeit
- umfassend modernisiert
- neue Elektroinstallation
- mindestens zwei LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer
- hochwertige 120 × 120 cm Fliesen
- neues Parkett
- komplett erneuerte Badezimmer
- neue Badewannen, Duschen und Sanitärobjekte
- moderne Kücheninsel
- neuer Backofen und Kühlschrank
- neue Durchlauferhitzer
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Pelletofen / Kaminofen im Wohnzimmer
- Terrasse und Garten
- Garage + Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Da die Immobilie derzeit von uns selbst bewohnt wird, haben wir aus Gründen der Privatsphäre bewusst nur eine begrenzte Anzahl an Innenaufnahmen veröffentlicht.

Die Bilder der Einliegerwohnung stammen teilweise aus der Zeit vor der Modernisierung. Bei einer Besichtigung können Sie sich selbstverständlich ein aktuelles Bild vom Zustand der Räume machen.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung bei der ersten Kontaktaufnahme/Selbstauskunft.

Besichtigungstermine werden anschließend individuell vereinbart.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Höhenlage von Koblenz-Ehrenbreitstein nahe Arzheim.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Koblenzer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in kurzer Entfernung.

Über die B42 erreichen Sie schnell die Autobahnen A48, A61 und A3.

Durch die erhöhte Lage bietet sich ein schöner Blick über Koblenz und das Rheintal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht



Ansicht

Exposé - Galerie



Ansicht



Gäste- WC- EFH

Exposé - Galerie



Terrasse- EFH

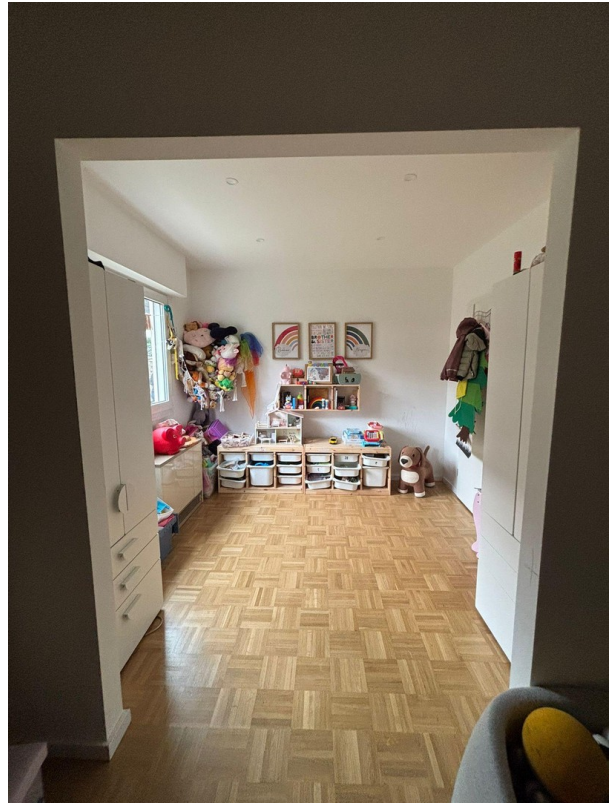


Flur- EFH

Exposé - Galerie



Flur- EFH



Kinderzimmer- EFH



Küche-, Wohn- & Esszimmer- EFH

Exposé - Galerie



Küche-, Wohn- & Esszimmer- EFH



Eingang- ELW

Exposé - Galerie



Flur- ELW



Schlafzimmer- ELW

Exposé - Galerie

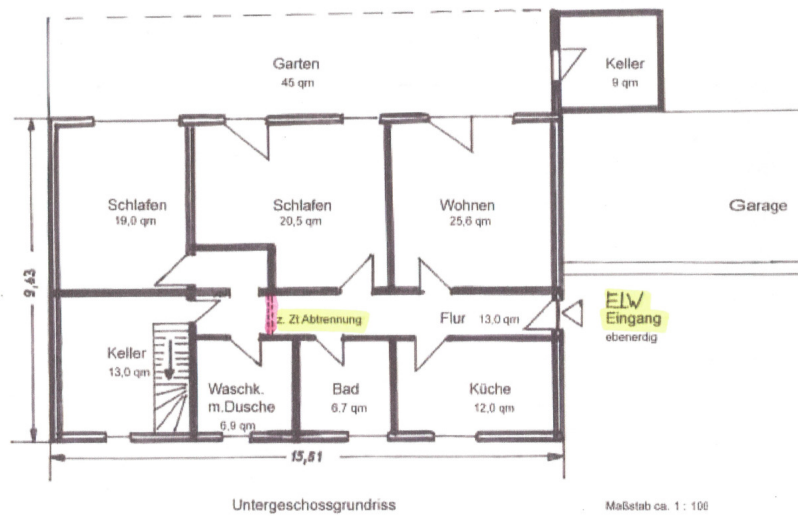


Wohnzimmer- ELW



Bad- Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

