

# Exposé

## Einfamilienhaus in Koblenz

### Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, ruhige Wohnlage KO-Karthause



Objekt-Nr. OM-441094

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Berger

56075 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	853,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	303,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie präsentiert sich mit einem Ausstattungsniveau, das als hochwertig bis luxuriös einzuordnen ist, geprägt von wertigen Materialien, großzügiger Raumstruktur und einem repräsentativen Wohnambiente. Aufgrund der Flexibilität des Raumangebots können sich Familien wie Selbstständige oder Berufstätige mit ausgeprägter Home-Office-Tätigkeit gleichermaßen wohl fühlen.

Das in den Hang gebaute Haus verfügt über 3 Geschosse:

Im Erdgeschoß finden sich ein Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, die Küche, 2 Abstellräume, 2 Bäder, eine Gästetoilette sowie ein Panorama-Zimmer mit raumhohen Fenstern und Zugang zu einem nicht einseharen Innenhof. Über den von Wohn- und Schlafzimmer zugänglichen Balkon erreicht man über eine Außentreppe auch den Gartenbereich.

Im Gartengeschoß befinden sich 2 Schlafzimmer, ein großer Raum, der als Wohn- und Arbeits-Zimmer genutzt wird, ein Bad sowie Kellerräume mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2014. Über eine raumhohe Glastüre gelangt man auf die überdachte Terrasse sowie in den blick-geschützten Garten.

Im Dachgeschoss befinden sich Sauna und Dusche, große Abstellflächen sowie ein zu Wohnzwecken nutzbarer, derzeit als Partyraum genutzter Raum.

Besonders hervorzuheben sind:

- durch laufende Renovierung sehr gepflegter Gesamtzustand
- freistehende Bebauung mit entsprechendem Maß an Ruhe und Privatsphäre
- ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Wohnkonzept (ca. 330 m<sup>2</sup> nach WoFIV)
- ca. 155 m<sup>2</sup> Nutzfläche als überdurchschnittliche Flächenreserve nach WoFIV
- 853 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit attraktivem Zuschnitt
- gehobene bis luxuriöse Anmutung in Ausstattung und Gesamtwirkung (z.B. Klafs Sauna, Klimaanlage Schlafzimmer, teilweise Fußbodenheizung, Alarmanlage und Einbruchsicherung, automatische Rollläden, beheizte Garage)
- liebevoll angelegter Garten mit Bewässerungsanlage
- großzügige Raumverhältnisse mit flexibler Nutzbarkeit (Möglichkeiten, um z.B. eine Einliegerwohnung zu separieren, Räume zu teilen oder zu erweitern)
- gepflegte Außenanlagen und stimmiger Gesamteindruck
- seltene Kombination aus Größe, Substanz und Lagequalität
- auf Wunsch kann die Einrichtung (auch teilweise) übernommen werden

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich im Koblenzer Stadtteil Karthause, in einer ruhigen, etablierten und familienfreundlichen Wohnlage. Eine Bushaltestelle ist in 120 m erreichbar. Die Karthause gehört zu den gewachsenen Wohnstandorten in Koblenz und wird insbesondere wegen ihrer angenehmen Wohnstraßen, ihrer verlässlichen Infrastruktur und der ausgewogenen Verbindung aus Rückzug, Alltagstauglichkeit und Stadtnähe geschätzt.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da am Wohnort ein gutes (vor-)schulisches Angebot vorhanden ist. Hierzu zählen die KiTa Am Löwentor, die Katholische KiTa, die Grundschule Am Löwentor (alle 1,1 km zu Fuß), die Grundschule Neukarthause (1 km zu Fuß), die Realschule plus auf der Karthause sowie das Gymnasium auf der Karthause (1,1 km zu Fuß).

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist überzeugend. Das Einkaufszentrum an der Potsdamer Straße prägt den Versorgungsbereich des Stadtteils (650 m zu Fuß).

Ergänzt wird dies durch die gute medizinische Grundversorgung auf der Karthause mit Arztpraxen und Apotheken im Stadtteil.

In der Gesamtschau bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus ruhiger Wohnstraße, gewachsenem Umfeld, guter Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit. Gerade für Käuferinnen und Käufer, die eine hochwertige Wohnadresse mit verlässlichem Umfeld und langfristiger Wohnqualität suchen, zählt die Karthause zu den gefragtesten Lagen innerhalb Koblenz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Panorama-Zimmer



Innenhof

# Exposé - Galerie



Blick Innenhof auf Panorama-Z.



Flur EG

# Exposé - Galerie



Blick v. Flur ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Bad 2 EG



Gästebad EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Klimaanlage Schlafzimmer

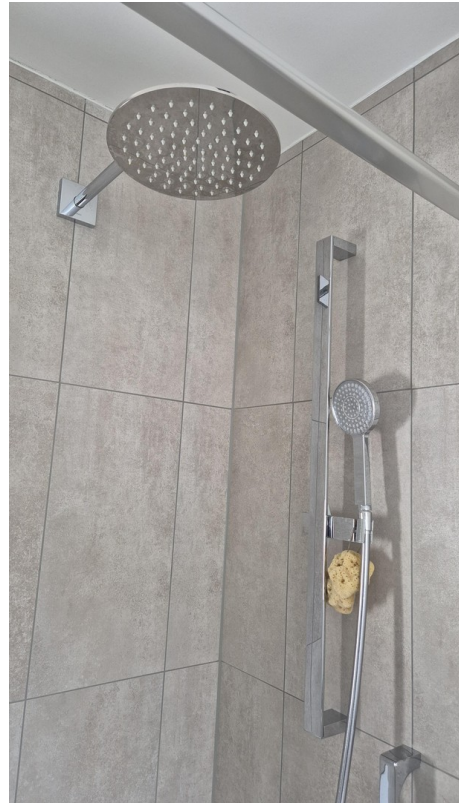


Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Blick von GG auf Garten



Arbeits- u. Rückzugsbereich



Arbeits- u. Rückzugsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 GG



Schlafzimmer 2 GG

# Exposé - Galerie



Sauna



Dusche Sauna

# Exposé - Galerie



Bad GG



Blick Terrasse nach West

# Exposé - Galerie



Blick Terrasse nach Nordwest

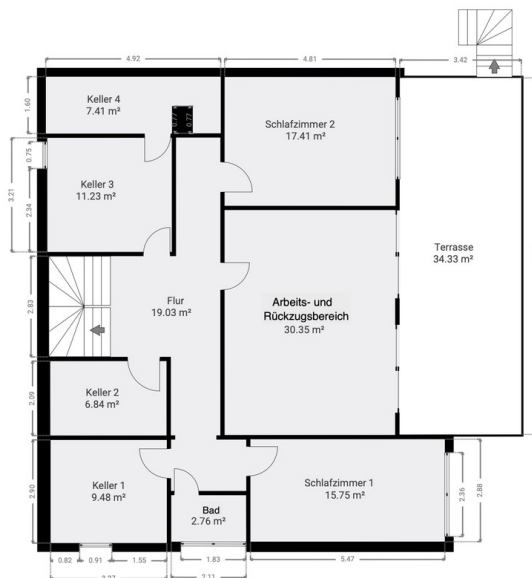
# Exposé - Grundrisse

## Grundriß Erdgeschoß



Grundriss Erdgeschoss

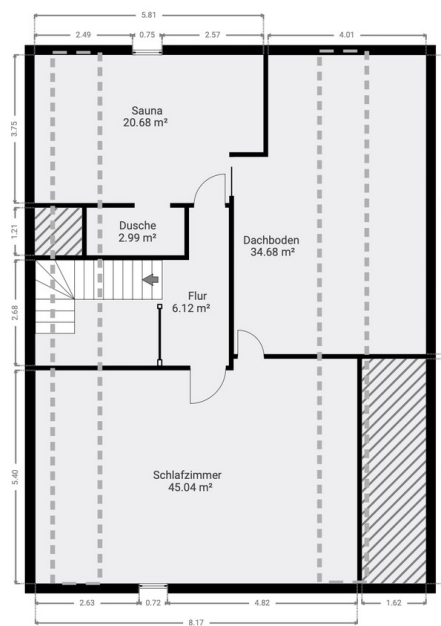
## Grundriß Gartengeschoß



Grundriss Gartengeschoß

# Exposé - Grundrisse

## Grundriß Dachgeschoß



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

Grundrisse



HI  
HAUS INSPEKTION

▼ Erdgeschoss



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden. Grundriss ist das vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 1/3

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger

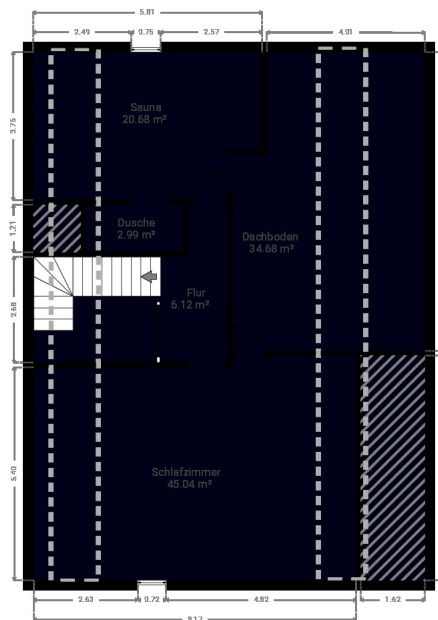


# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse



### ▼ Dachgeschoss



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden. Grundriss ist des vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 2/3

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger



# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse



## Garten-Geschoß



Die Wohnfläche wurde auf Basis der gesetzlichen Wohnflächenverordnung ermittelt und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für Irrtümer und Tippfehler kann keine Haftung übernommen werden. Grundriss ist des vom Sachverständigen vor Ort erstellte Aufmaß.

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 3/3

Daniel Heckmann - DEKRA zertifizierter Sachverständiger

