

Exposé

Wohnung in Koblenz

3 ZKB Komfort-Wohnung in Koblenz-Süd



Objekt-Nr. OM-441258

Wohnung

Vermietung: **845 € + NK**

Ansprechpartner:
Hausverwaltung Börner

Schützenstraße 6
56068 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.535 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geräumige 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Koblenzer Südvorstadt. Auf einer Wohnfläche von 88,50 m² bietet die Wohnung einen großzügigen Grundriss und ist ab sofort bezugsfrei. Ein Aufzug im Gebäude ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ein besonderes Plus an Stauraum bieten die große Abstellkammer mit bereits montierten Regalböden sowie eine hochwertige fest eingebaute Garderobe im Eingangsbereich. Ein Balkon ist vorhanden und bietet einen großzügigen Außenbereich im urbanen Umfeld. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie ein Trockenraum und ein Fahrradabstellplatz. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien die eine zentrale Lage mit viel Platz und cleveren Stauraumlösungen schätzen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch viele praktische und hochwertige Ausstattungsmerkmale:

Küche:

Die Einbauküche ist sehr gut ausgestattet und bietet durch zahlreiche Schubladen und Schränke enorm viel Stauraum. Zur Ausstattung gehören hochwertige Geräte wie eine neue Dunstabzugshaube von Bosch, eine neue Spülmaschine von Siemens sowie ein Herd und Backofen von AEG. In der Küchenzeile ist zudem Platz für eine Waschmaschine und einen Standardkühlschrank vorgesehen. Die Küche ist darüber hinaus so geräumig dass sie Platz für einen Esstisch oder eine zusätzliche Küchenzeile bietet. Auch ein großer Side-by-Side-Kühlschrank würde sich problemlos platzieren lassen.

Stauraum:

Im Eingangsbereich befindet sich eine großzügige und sehr hochwertige fest eingebaute Garderobe. Eine separate große Abstellkammer mit bereits montierten Regalböden sorgt für Ordnung in der Wohnung.

Badezimmer:

Das Hauptbad wird durch ein separates Gäste WC ergänzt. Die Fliesenbeläge in den Funktionsräumen sind in einem gepflegten aber baujahrestypischen Zustand.

Klimatisierung:

Ein besonderes Highlight ist die fest installierte Singlesplit-Klimaanlage im Wohnzimmer. Diese kann nach Absprache vom Vermieter übernommen oder bei Bedarf zurückgebaut werden.

Übernahmen:

Weitere Einbauteile wie die Klemmmarkise am Balkon sowie Lampen und Gardinenstangen können auf Wunsch ebenfalls vom Vermieter übernommen werden.

Heizung:

Die moderne Heizungsanlage wurde 2024 erneuert (Kombination aus Wärmepumpe und Gasbrennwerttechnik). Der Betrieb erfolgt über ein Contracting Modell der evm welches eine hohe Versorgungssicherheit und einen 24/7 Störsdienst bietet.

Internet:

Ein schneller Internetanschluss ist über das Glasfasernetz der Telekom mit bis zu 1.000 MBit/s verfügbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Aktuell sind alle Garagen und Stellplätze im Haus vermietet. Wir führen jedoch eine Warteliste für unsere Mieter und bieten frei werdende Plätze vorrangig hausintern an. Die Haltung von Haustieren sowie die Nutzung als Wohngemeinschaft sind in dieser Wohnung nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre äußerst zentrale Lage in Koblenz. Die Infrastruktur ist hervorragend da der Hauptbahnhof in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar ist. Eine Bushaltestelle befindet sich zudem unmittelbar vor der Haustür. Durch die Nähe zur B9 sowie zu den Autobahnen A48 und A61 ist eine optimale überregionale Anbindung gegeben. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar. Bitte beachten Sie dass die Wohnung durch die zentrale Lage an einer belebten Verkehrsader und in der Nähe der Bahnstrecke liegt. Die Umgebung bietet somit ein lebendiges und urbanes Wohngefühl. Für PKW Nutzer besteht die Möglichkeit bei der Stadt Koblenz einen Bewohnerparkausweis für die umliegenden Parkflächen zu beantragen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht-02

Exposé - Galerie



Küche-01



Küche-02

Exposé - Galerie



Küche-03



Küche-04



Küche-05

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-01



Wohnzimmer-02



Wohnzimmer-03

Exposé - Galerie



Schlafzimmer-01



Schlafzimmer-02

Exposé - Galerie



Kinderzimmer-01



Kinderzimmer-02

Exposé - Galerie



Badezimmer-01



Badezimmer-02

Exposé - Galerie



Badezimmer-03



Badezimmer-04



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur-01



Flur-02

Exposé - Galerie



Garderobe_01



Garderobe-02

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Wohnbeispiel: Wohnzimmer

Exposé - Galerie

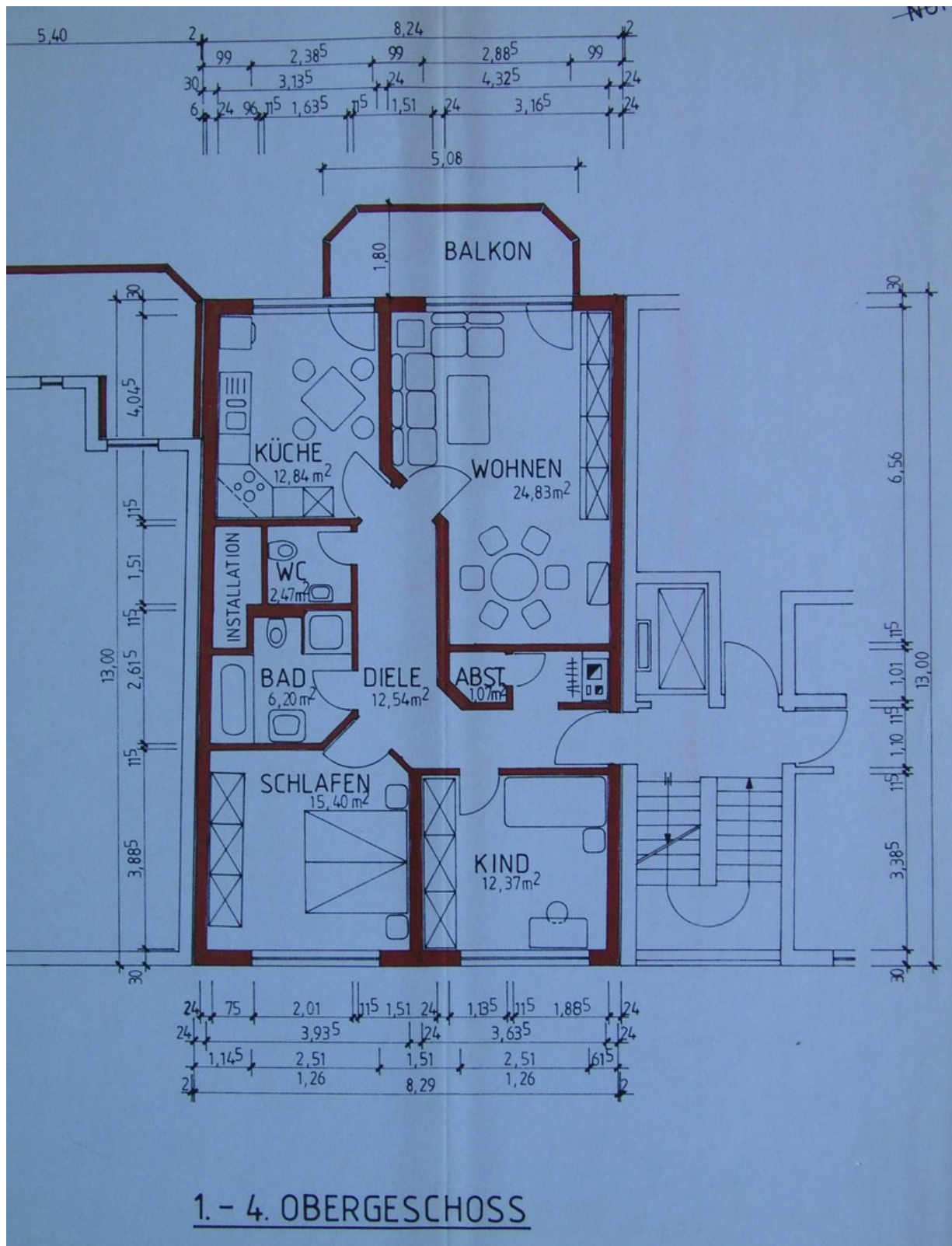


Wohnbeispiel: Essbereich



Wohnbeispiel: Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss