

Exposé

Reihenendhaus in Koblenz

Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Lage von Koblenz mit Garten



Objekt-Nr. OM-442412

Reihenendhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Hinkelmann

56077 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1954	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	264,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	121,80 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	188,10 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1954 bietet eine ideale Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Auf einem ca. 264 m² großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre attraktive Endlage mit zusätzlichem Platz, mehr Privatsphäre und einem angenehm hellen Wohnambiente. Die Wohnfläche von ca. 120 m² verteilt sich auf mehrere gut geschnittene Räume und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Raumbedarf. Die Küche und das Wohnzimmer mit Wintergarten ist lediglich durch eine Trockenbauwand getrennt und kann zu einem Wohn-Essbereich zusammengelegt werden.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand. In einigen Bereichen wurden bereits Maßnahmen wie neue Bodenbeläge umgesetzt, wodurch eine solide Basis für weitere Modernisierungen geschaffen wurde. Insgesamt eröffnet sich hier die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

Der Außenbereich bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung – ob als Gartenidylle, Spielfläche für Kinder oder Rückzugsort im Grünen.

Ausstattung

Solide ausgestattet mit Entwicklungspotenzial – ideale Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und solider Anbindung – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Nachbarschaft Fernsehturmblick

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



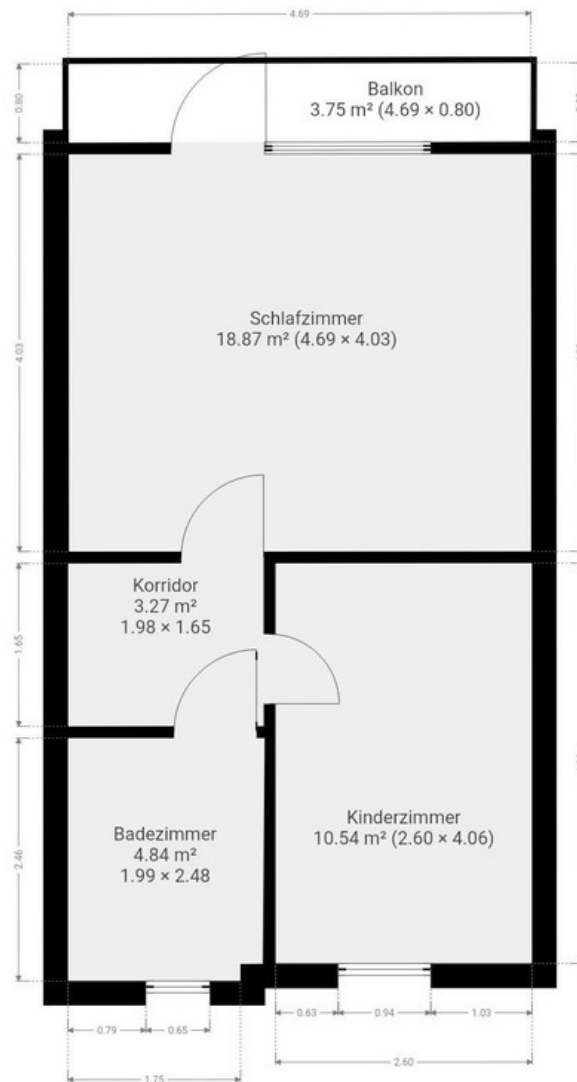
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



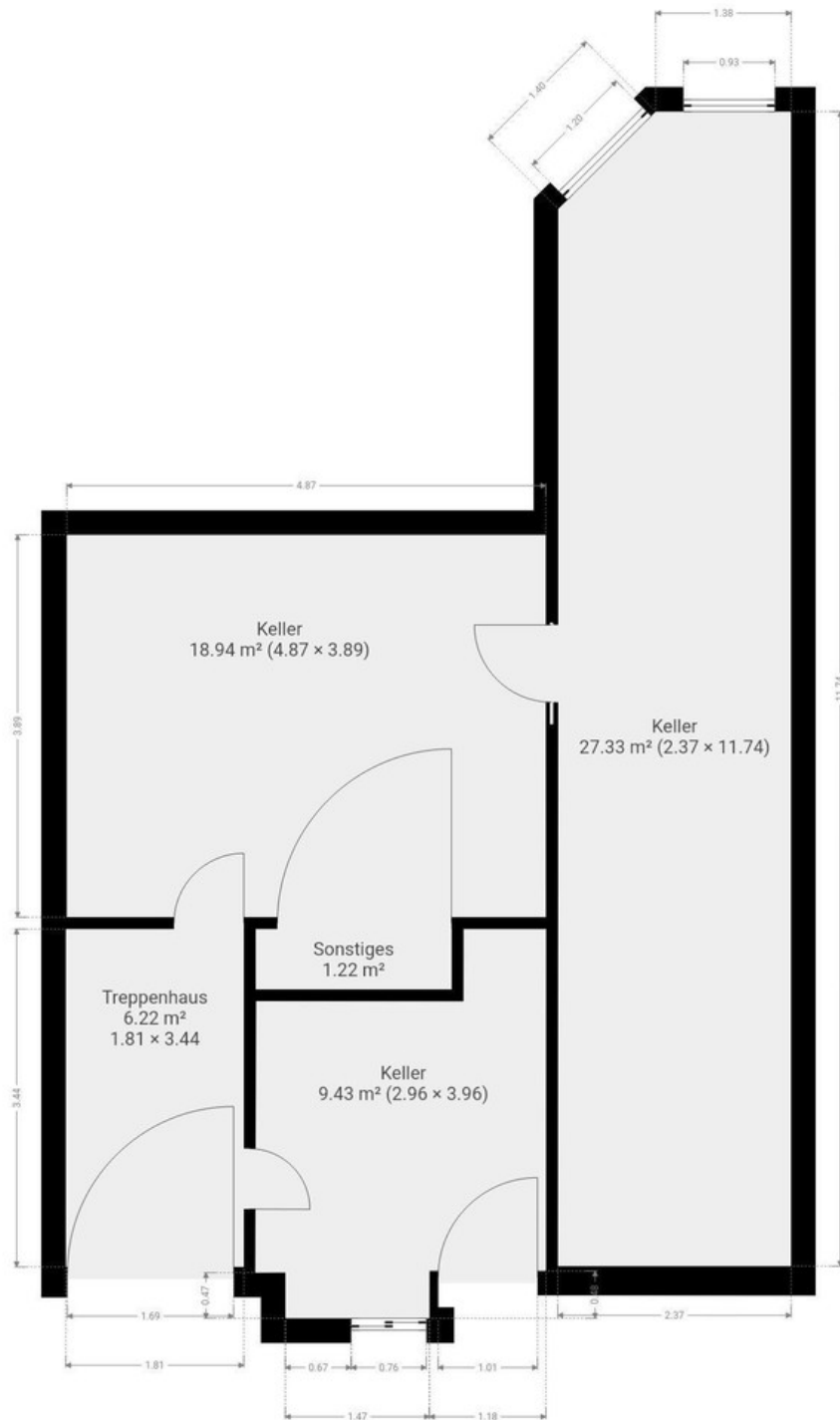
Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

1. OG

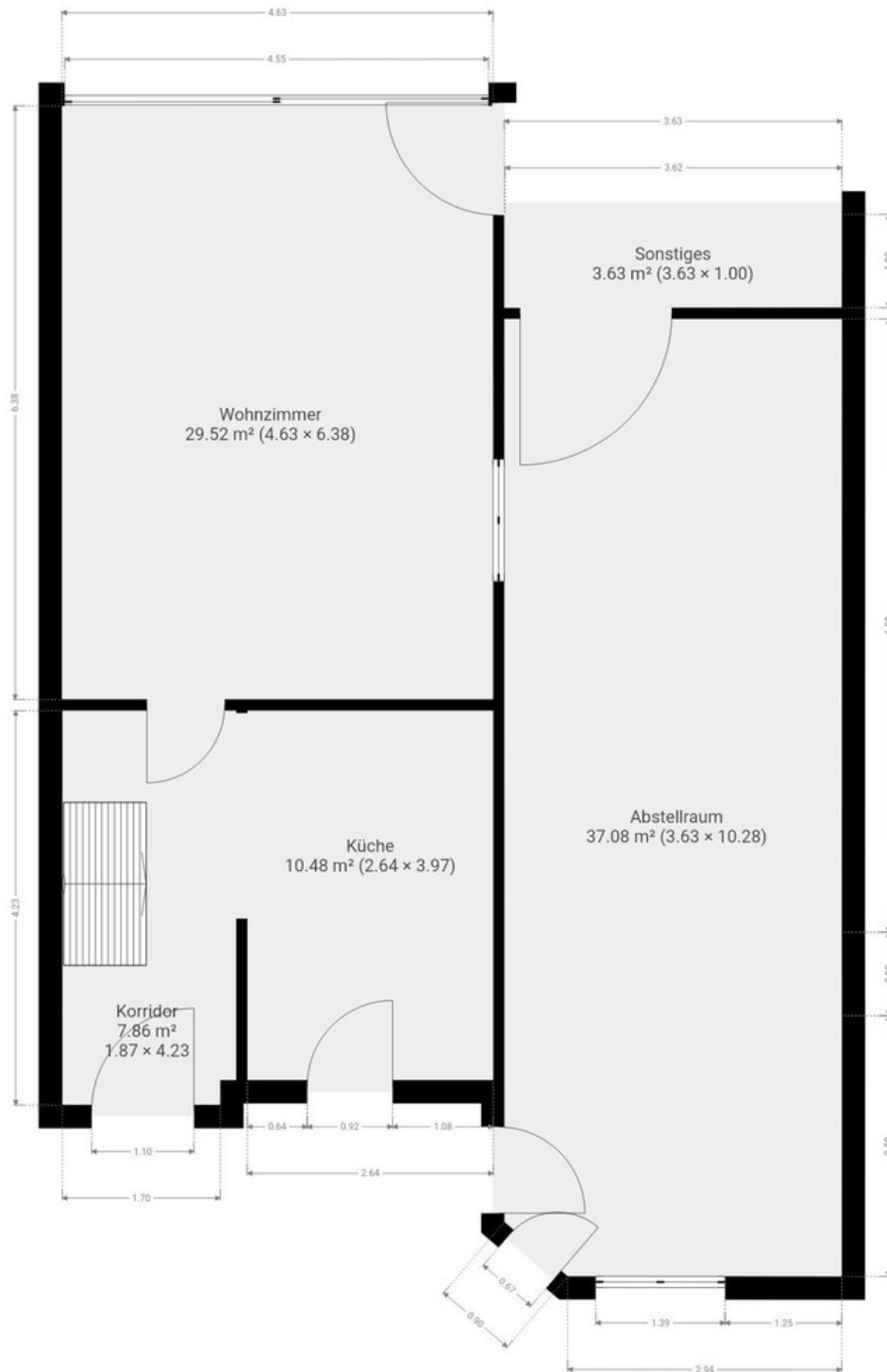
Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

UG

Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLISSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

EG

Exposé - Grundrisse

Wohnraumberechnung				
		Fläche [m ²]	Wohnraum	Wohnfläche [m ²]
EG	Wohnzimmer Wintergarten	29,5	1	29,5
EG	Küche	10,5	1	10,5
EG	Korridor	7,9	1	7,9
EG	Abstellraum	37,1	0	0,0
UG	Treppe	6,2	1	6,2
UG	Keller/Heizraum/Toilette	9,4	1	9,4
UG	Keller/Hobbyraum	18,9	1	18,9
UG	Keller/Abstellraum	27,3	0	0,0
1. OG	Badezimmer	4,8	1	4,8
1. OG	Korridor	3,3	1	3,3
1. OG	Kinderzimmer	10,5	1	10,5
1. OG	Schlafzimmer	18,9	1	18,9
1. OG	Balkon	3,8	0,5	1,9
	Summe	188,1	m ²	121,8

Flächenberechnung