

# Exposé

## Wohnung in Koblenz

### Attraktive 4 ZKB in Koblenz-Pfaffendorf



Objekt-Nr. OM-443303

### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

56076 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne, charmante und helle Wohnung in bevorzugter Wohnlage, in 2023 renoviert, ca. 120 qm, teilweise Rheinblick.

## Ausstattung

Grosszügige Wohnung mit schöner Aufteilung - durch eine Glas-/Holzschiebetür sind Ess- und Wohnzimmer (je 20 qm) miteinander verbunden. Hochwertiges Parkett in Diele, Ess- und Wohnzimmer. Hochwertiger Fliesenboden in Küche. Raumhöhe ca. 2,83 m, eingebauter Wandschrank in Diele, auch als Garderobe nutzbar, Vorratsraum in Küche, zusätzliche Nutzfläche im separaten Kellerraum, Balkon zum Garten.

Der ca. 100 qm großen Garten kann mitgenutzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die maßgeschneiderte Küche kann von den Vormietern erworben werden.

Garagen können in naher Umgebung angemietet werden.

Kostenlose Parkplätze stehen in der Emser Straße und in der Wendelinusstraße reichlich zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Lage in Koblenz-Pfaffendorf in schönem Umfeld mit sehr guter Infrastruktur. Koblenz-Pfaffendorf gehört zu den bevorzugten Wohnlagen in Koblenz. Das Stadtzentrum ist mit dem Fahrrad, mit dem Bus sowie fussläufig gut erreichbar.

Auf dem Rheinuferweg können Sie das Umfeld zu Fuß oder per Fahrrad erkunden und geniessen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



teilweise Rheinblick

# Exposé - Galerie



Zugang zu Küche u. Wohnbereich



Ess-/Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer 2



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Diele mit Wandschrank



Eingebauter Wandschrank

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche - Gestaltungsbeispiel



Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Zugang zu Badezimmer



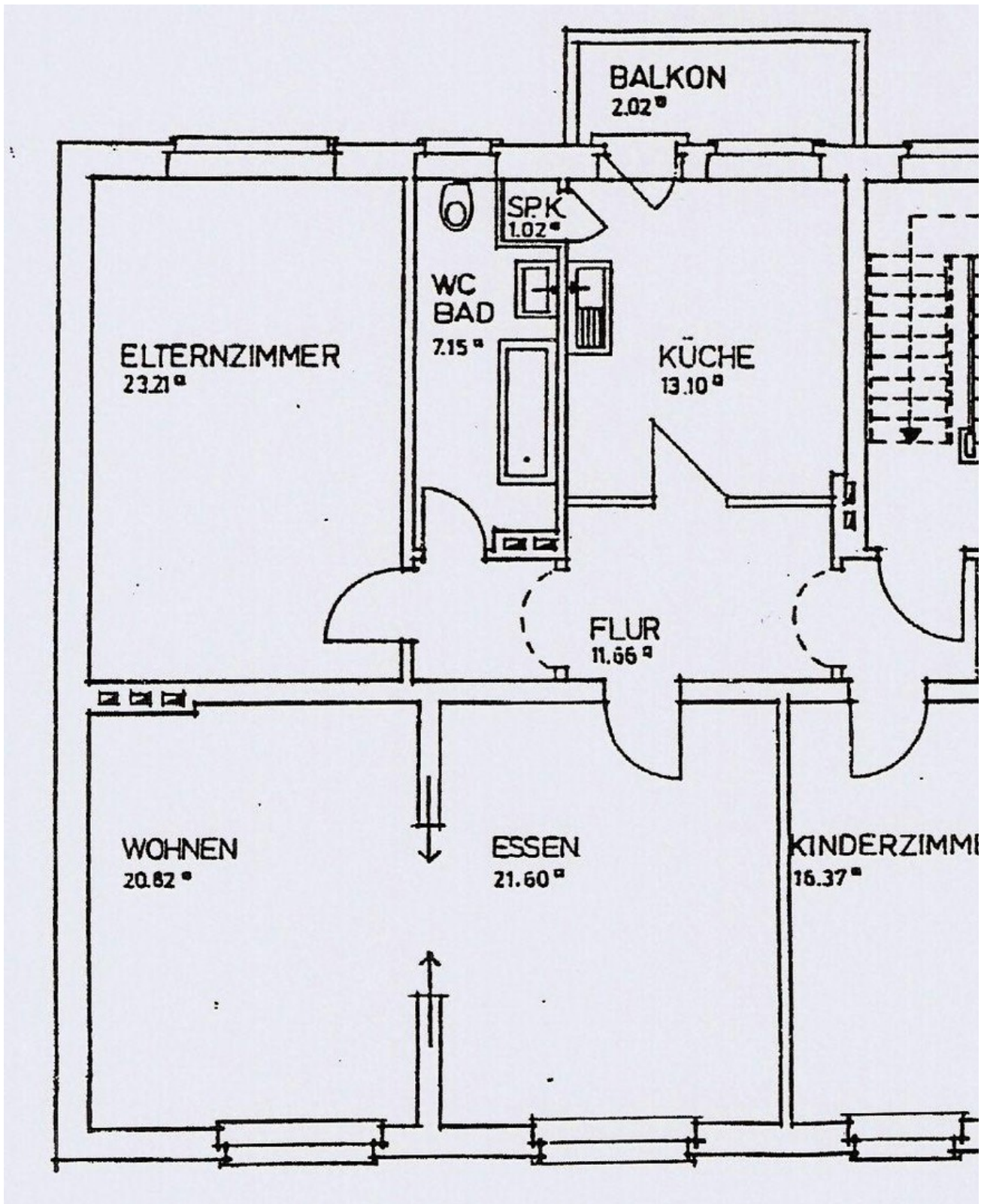
Großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick von Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss