

# Exposé

## Wohnung in Koblenz

**Attraktive Wohnung in Koblenz, saniert, bezugsfertig,  
nachhaltig & energetisch wertvoll!**



Objekt-Nr. OM-444860

### Wohnung

Verkauf: **247.000 €**

Ansprechpartner:  
Architekt André M. Amerkamp

Niederfelder Weg 95  
56076 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	176 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gelegenheit in sehr guter Lage von Koblenz:

Werthaltig modernisierte Eigentumswohnung mit großem Balkon zu verkaufen!

Nachhaltiges Wohnen mit top Energiewert und niedrigen Betriebskosten!

Ruhig gelegen, im 2. Obergeschoss eines kernsanierten

Mehrfamilienhauses (7 Wohnungen).

Das charmant sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1914

überzeugt mit stilvollen Ansichten und funktionalen Grundrissen.

Alle Wohnungen wurden im Jahr 2006/2007 vollständig kernsaniert.

Dies beinhaltet alle Elektroinstallationen, Wasserleitungen,

Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer,

Heizung-/ Sanitär inkl. der Abwasserleitungen.

Auch der Innenausbau wurde fachgerecht erneuert.

Die Wohnungseingangstür und alle Innentüren befinden sich in einem

neuwertigen Zustand.

In den Wohnräumen Mehrschichtparkett und Fliesen in Bad, Küche, Garderobe und Flur.

Zuletzt in 2026, mit Erneuerung der Bodenfliesen in Flur, Garderobe und Küche.

In 2019 erfolgte eine kostenintensive Kompletterneuerung des Daches, mit

Braas Dachpfannen und einer Aufdachdämmung.

TOP Energiewerte sind die Folge (Energieverbrauchswert grün/ C).

Alle Wohnungen verfügen über einen großen Balkon in Stahl-/Holzbauweise.

Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt über ca. 73 qm Wohnfläche, die sich

auf drei Zimmer, Flur, Garderobe, Küche und Bad verteilen.

Zum Wohnungseigentum gehört ein nützlicher Abstellraum im Treppenhaus

und ein großzügiger Kellerraum.

Ein Waschraum für Waschmaschine und Trockner steht allen Wohnungen

im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird vom Eigentümer privat und provisionsfrei verkauft.

Besichtigungstermine sind leider nur Vormittags (Montag-Freitag) möglich.

## **Lage**

Die Eigentumswohnung befindet sich in sehr guter Lage von Koblenz-Horchheim (in direkter Nachbarschaft von Pfaffendorf).

Eine Bushaltestelle befindet sich hinter dem Haus und ist durch die Hintertür ohne Aufwand zu erreichen.

Gute und schnelle Verkehrsanbindungen an B42/ B9/ B49.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Koblenz ist liebens- und lebenswert,

beeindruckt mit einem breiten kulturellen Angebot, Universität und Fachhochschule und nicht zuletzt, mit überwältigender Natur entlang von Rhein und Mosel.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gebäude Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Ansicht Haupteingang

# Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



großzügiges Treppenhaus



Essen/ Wohnen

# Exposé - Galerie



Balkon



Süd-Ost Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Küche in Richtung Balkon



Wohnen

# Exposé - Galerie



Aussicht straßenseitig



Wohnen

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küchenblick Richtung Flur



Esszimmerblick Richtung Küche



Schlafzimmer Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangstflur

# Exposé - Galerie



Flur in Richtung Schlafzimmer



Abstellraum im Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Gebäude Hintereingang

# Exposé - Galerie



Bushaltestelle hinter dem Haus

# Exposé - Grundrisse

