

Exposé

Einfamilienhaus in Koblenz

**Modernisiertes Einfamilienhaus in begerhrter Lage von
Koblenz-Rübenach - Ohne Provision!**



Objekt-Nr. OM-451975

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Thielen

Hollerstraße 12
56072 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1926	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	131,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus wurde 2026 umfassend modernisiert und besticht durch eine gelungene Kombination aus solider Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Der Fokus der Renovierung lag auf einer nachhaltigen Wertsteigerung und einem technisch neuwertigen Standard.

Wichtige Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- * Elektrik: Vollständig erneuerte Installation inklusive moderner Leitungsführung (2026).
- * Sanitär: Kernsaniertes Tageslichtbad sowie erneuerte Frisch- und Abwasserleitungen (2026).
- * Böden: Hochwertiges, vollflächig verklebtes Echtholzparkett (2026).
- * Oberflächen: Neu gestaltete Wand- und Deckenflächen im gesamten Wohnbereich. (2026)
- * Heizung: Moderne Gas-Brennwerttherme (aus 2024).
- * Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- * Dach: Konstruktion fachmännisch geprüft und gewartet.
- * Extras: Hochwertige Einbauküche inklusive "Siemens" Marken-Elektrogeräten, praktische Dachterrasse. (2026)
- * Große Garage mit viel Stauraum, die zum Ausbau einer kleinen Einliegerwohnung vorbereitet ist.
- * Carport und Stellplatz

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Gäste-WC, einem funktionalen Waschbereich sowie einem modernen Tageslichtbad. Der Lebensmittelpunkt des Hauses befindet sich im Obergeschoss: Hier laden das helle Wohnzimmer und die Küche mit direktem Zugang zur Dachterrasse zum Verweilen ein. Zwei weitere Schlafzimmer bieten hier flexiblen Raum für Ihre Bedürfnisse. Das Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot um drei zusätzliche Zimmer, die ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Durch den Einbau hochwertiger Materialien, wie verklebtem Echtholzparkett und einer neuen Einbauküche, ist das Haus sofort bezugsbereit.

Ausstattung

Wichtige Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- * Elektrik: Vollständig erneuerte Installation inklusive moderner Leitungsführung (2026).
- * Sanitär: Kernsaniertes Tageslichtbad sowie erneuerte Frisch- und Abwasserleitungen (2026).
- * Böden: Hochwertiges, vollflächig verklebtes Echtholzparkett (2026).
- * Oberflächen: Neu gestaltete Wand- und Deckenflächen im gesamten Wohnbereich. (2026)
- * Heizung: Moderne Gas-Brennwerttherme (aus 2024).
- * Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- * Dach: Konstruktion fachmännisch geprüft und gewartet.
- * Extras: Hochwertige Einbauküche inklusive "Siemens" Marken-Elektrogeräten, praktische Dachterrasse. (2026)
- * Große Garage mit viel Stauraum, die zum Ausbau einer kleinen Einliegerwohnung vorbereitet ist.
- * Carport und Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Koblenz-Rübenach, einem gefragten Stadtteil mit guter Anbindung an die A48 sowie schneller Erreichbarkeit der Koblenzer Innenstadt. Der Stadtteil verbindet ruhiges Wohnen mit einer praktischen Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich im benachbarten Metternich. In Rübenach selbst sind eine Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten vorhanden. Auch für Pendler bietet die Lage durch die schnelle Anbindung an A48, A61 und B9 einen klaren Vorteil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Eingangsbereich



Bad

Badezimmer visualisiert

Exposé - Galerie

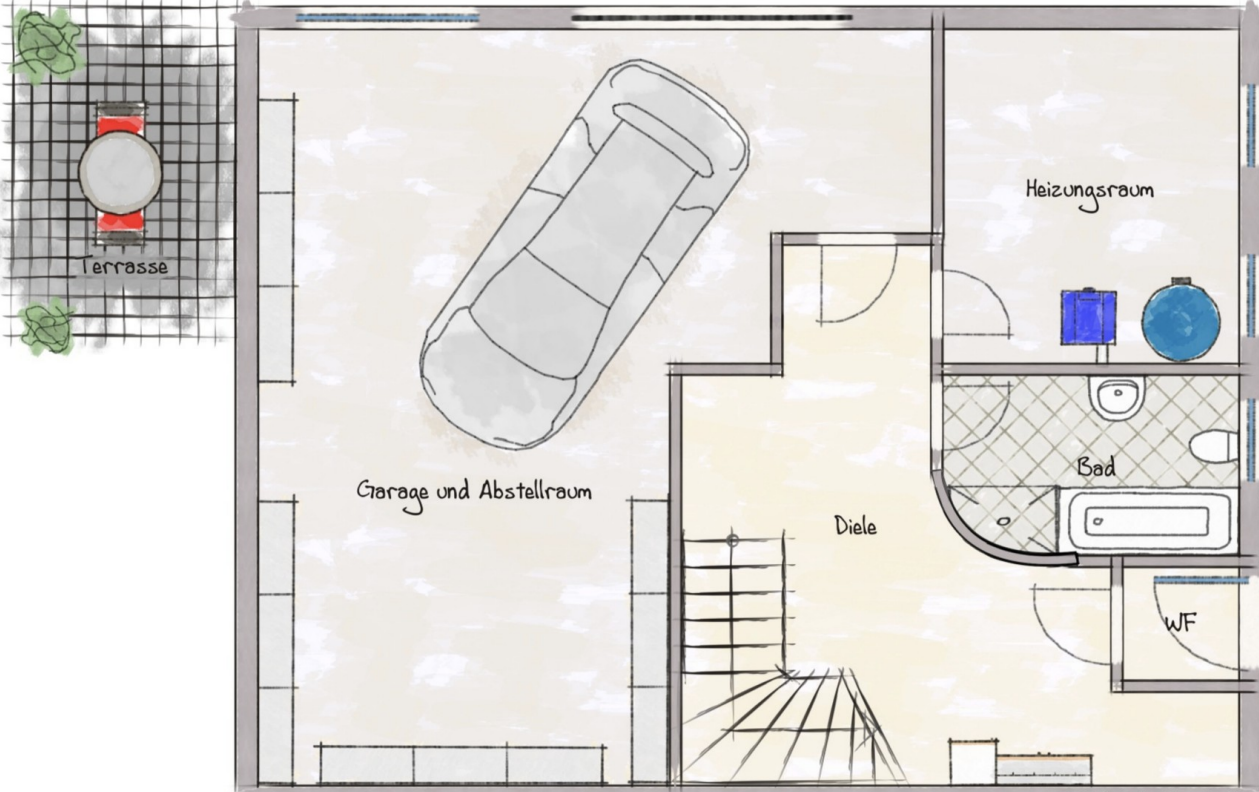


Dachterrasse visualisiert

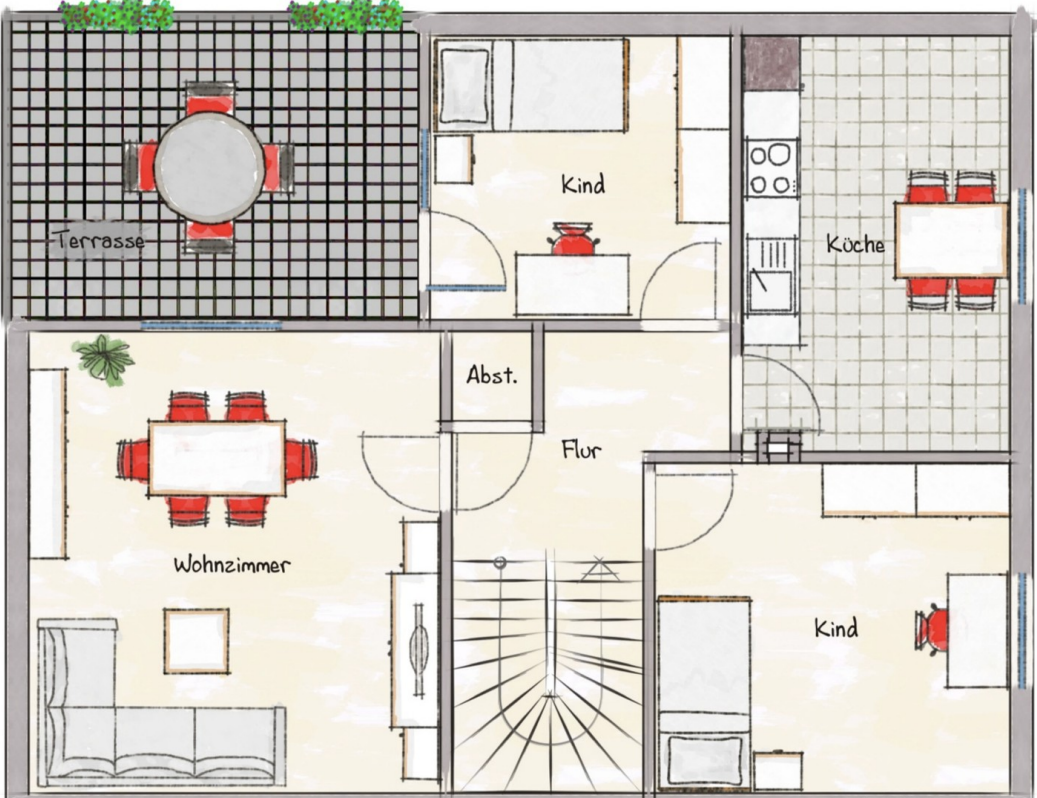


Schlafzimmer visualisiert

Exposé - Grundrisse

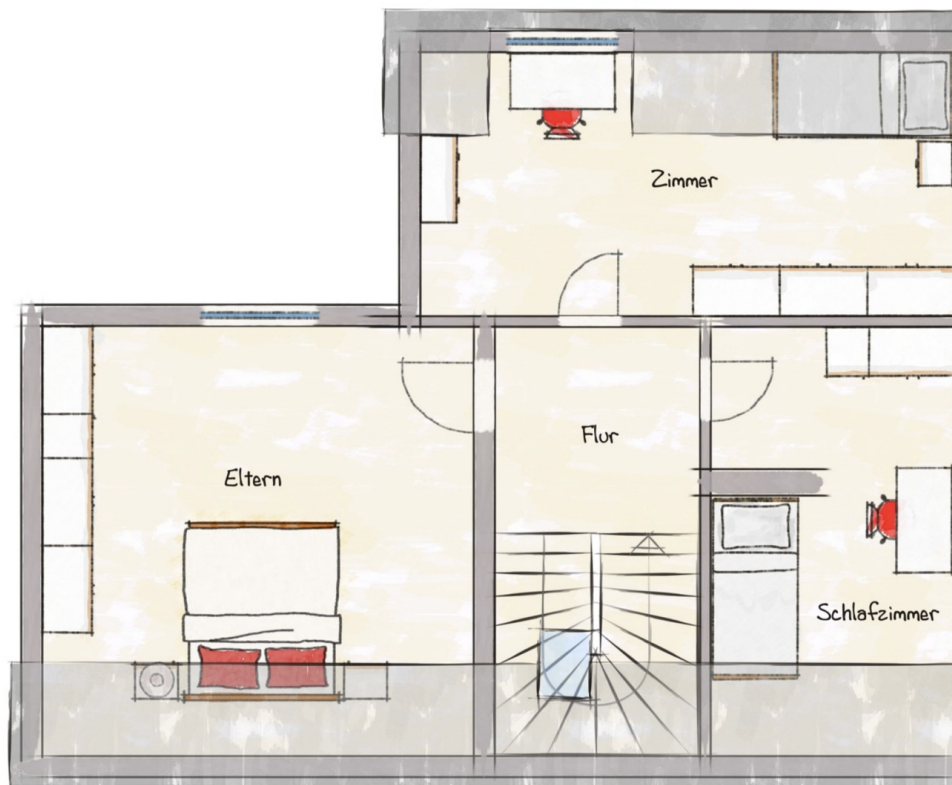


EG



1. OG

Exposé - Grundrisse



DG