

# Exposé

## Wohnung in Koblenz

### 3-ZKB mit Südbalkon, Aufzug & Garage in ruhiger Lage von Koblenz-Asterstein



Objekt-Nr. OM-453513

#### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Eduard Zielke

56077 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	181 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder die Nutzung als Homeoffice. Alle Räume sind praktisch vom Flur aus erreichbar und ermöglichen eine flexible Nutzung.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert. Die Elektrik wurde erneuert, neue Bodenbeläge verlegt sowie die Wände neu gestaltet, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und bezugsfertigen Zustand präsentiert.

Das Badezimmer befindet sich in einem ordentlichen Zustand und bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die Möglichkeit, eine Garage direkt am Gebäude optional zu erwerben.

## Ausstattung

- Großzügiger und heller Wohn- und Essbereich
- Südbalkon mit schönem Ausblick
- Modernisierte Elektrik (kürzlich erneuert)
- Neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Frisch gestaltete Wände (tapeziert und gestrichen)
- Gepflegtes Badezimmer mit Gestaltungspotenzial
- Aufzug im Gebäude
- Eigener Kellerraum
- Niedrige laufende Kosten: nur ca. 181 € monatlich inkl. Heizkosten. Zusätzlich werden 78 € monatlich in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt.
- Optionale Garage direkt am Gebäude

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Koblenzer Stadtteil Asterstein und überzeugt durch eine ruhige, grüne Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Hierzu zählen unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten sowie Schulen. Auch Friseur, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Koblenzer Innenstadt gelangen. Auch mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in kurzer Zeit.

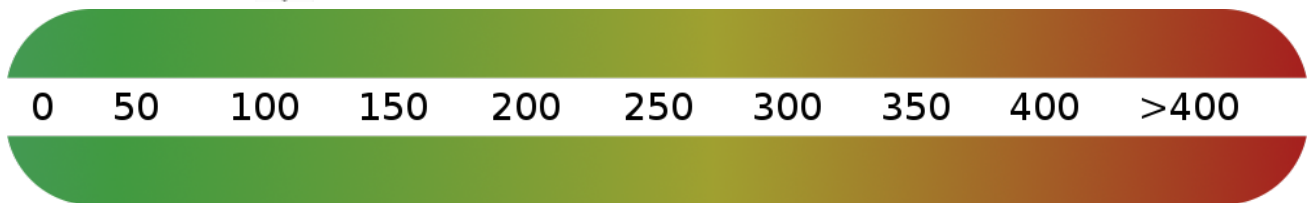
Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss