

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Koblenz - Stolzenfels KRIPP**

**Direkt am Rhein in Koblenz - 4 ZKB EBK 75 qm**



Objekt-Nr. **OM-460253**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **225.000 €**

Brunnenstr.  
56075 Koblenz - Stolzenfels KRIPP  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	120 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energieausweis in Arbeit ! 3 Zimmer plus Esszimmer, Küche, Duschbad (75 qm) mit Balkon (nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt) und Gartennutzung im Hochparterre eines 2 stöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 1958 (solide "Bahn" Bauweise) mit insgesamt 5 Mietparteien (z.Zt. insgesamt 7 Personen) und ca 12 qm abschließbarer Kellerraum mit Fenstern. Separater Fahrradkeller, sowie Waschkeller für Waschmaschine und zum Wäschetrocknen (Keller und separater Speicher bzw. auf der großen Wiese zum Rhein vor dem Haus), alles zur Gemeinschaftsnutzung

Parkplätze vor dem Haus ausreichend vorhanden (ohne Einschränkungen!)

Strom und Gasetagenheizung nach Eigenverbrauch. Geringe Nebenkosten durch Selbstverwaltung (keine Verwaltergesellschaft !!!) ca. 120 €

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2017 grundsaniert, d.h. das Bad ist komplett umgebaut und neu gefliest, das Bad hat ein großes Milchglas-Fenster zum Rhein, neue Heizkörper für die 2019 erneuerte Gas-Etagenheizung, Therme unmittelbar unter der Wohnung im Keller. Schallisolierte Fenster zur Rückseite des Hauses, neue Türen; neuer, sehr geschmackvoller Laminatboden (Fliesen in Küche und Bad), neuer Fliesenspiegel in der Küche, neue Fensterbänke innen, neue Wohnungseingangstür (isoliert) Die Wohnung ist mit einer weißen Strukturtapete ausgestattet, weißer Anstrich. Eine neue, moderne Küche ist ebenfalls eingebaut inkl. Herd, Abzugshaube, Kühl-Gefrierschrank und Spülmaschine. Fernsehempfang via vorhandener Satellitenanlage. Highspeed Internet z.B. Telekom 50 Mbit/s problemlos möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

TOP Aussichtslage unmittelbar am Rhein mit freiem Blick auf Burg Lahneck und rechts auf die Marksburg in Koblenz - Stolzenfels KRIPP am Ende einer ruhigen Sackstrasse. Direkter Anschluss an den Radweg nach Koblenz - Zentrum unmittelbar vor dem Haus. Busverbindung ca 200 M vom Haus

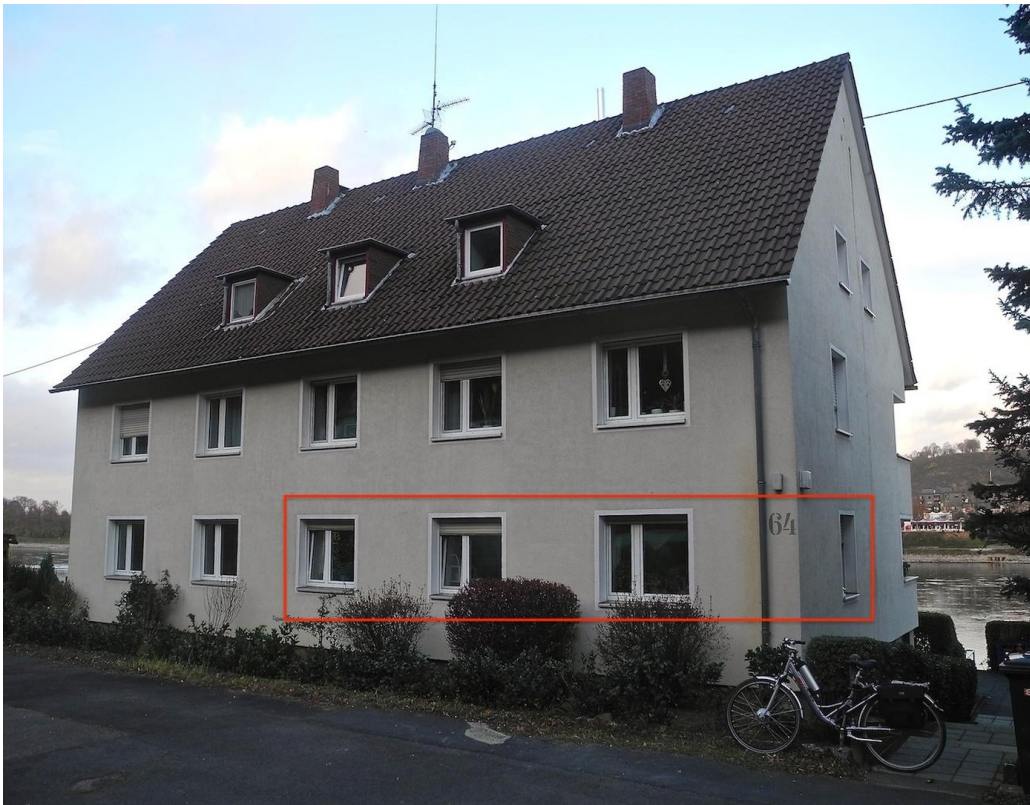
(Haltestelle Koblenz- Stolzenfels - Kripp) Fahrzeit 17 Minuten bis Zentralpaltz (Innenstadt).

Bahnstrecke und Strasse befinden sich abgeschirmt durch Schallschutzwand und Hecke hinter dem Haus. Keine Angst vor Hochwasser ! Beim Jahrhundert-Hochwasser 1993 waren 80 cm Wasser im Keller !!! Das Haus liegt deutlich erhöht über dem Rhein und besitzt sogar eine Bootsrampe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick von der Strasse



Aussicht vom Balkon

Aussicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

Zimmer 1



Zimmer 2

Zimmer 2



Zimmer 3

Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Übergang Küche / Zimmer 4

Esszimmer Übergang Küche



Blick Zimmer 4 mit Balkon

Esszimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Flur

Flur



Bad / WC 1

Tageslicht Bad & WC 1

# Exposé - Galerie



Bad / WC 2

Tageslicht Bad & WC 2



Einbauküche 1

Einbauküche 1

# Exposé - Galerie



Einbauküche 2

Einbauküche 2



Einbauküche 3

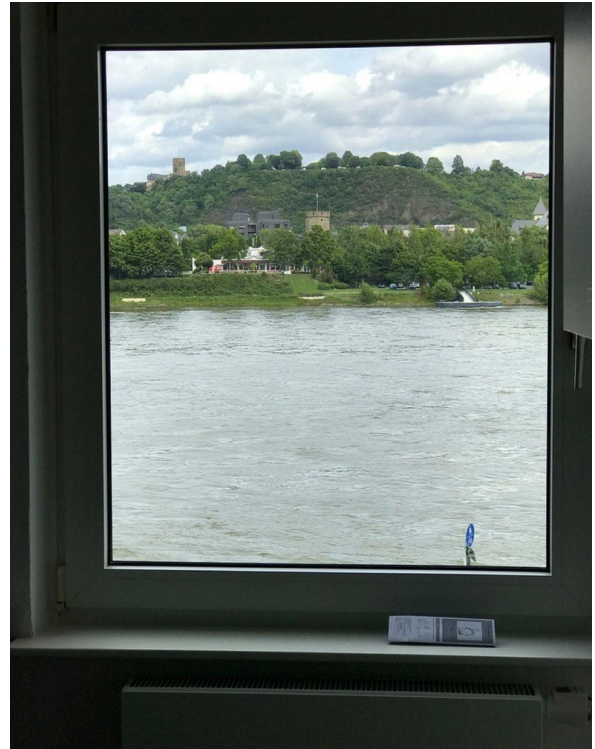
Einbauküche 3

# Exposé - Galerie



Einbauküche 4

Einbauküche 4



Einbauküche Blick Rheinseite

Blick aus dem Küchenfenster



Garten & Wäschetrocknen

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Fahrradkeller

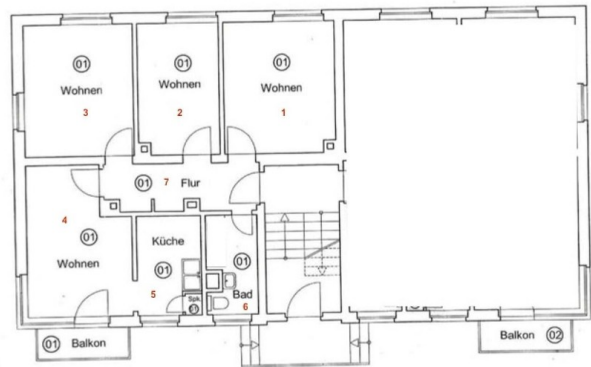
# Exposé - Galerie



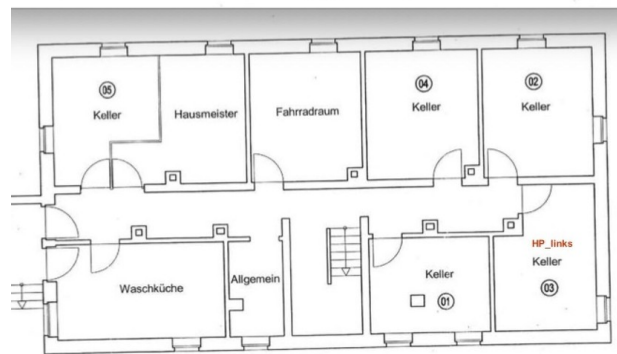
Wäschekeller (Gemeinschaft)



Haus Seite



Nr.64



Nr.64

Grundriss Wohnung und Keller