

Exposé

Wohnung in Koblenz

8% Rendite-Potential: leere ~88 qm 4-ZKB-Wohnung in Koblenz Rübenach



Objekt-Nr. OM-467431

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

56072 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,75 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	7,50 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine freie ca. 88 m² große 4-Zimmer-Wohnung in Koblenz-Rübenach mit Potential zur Grundrissoptimierung (*) sowie einer dazugehörigen Garage mit Stellmöglichkeit davor - zwei Fahrzeuge haben also Platz. Die Wohnung befindet sich in einem 3-Parteien-Haus. Durch ihre Größe, die sofortige Verfügbarkeit sowie ggf. Potential zur Grundrissoptimierung ist sie für Eigennutzer und Kapitalanleger sehr interessant. Sie liegt im 2. Stock/Teil-Dachgeschoss (Stauraum über der Wohnung vorhanden). Dadurch bleibt es im Sommer länger etwas kühler und im Winter etwas wärmer als eine reine DG Wohnung.

Der Grundriss ist besonders vielseitig: Neben drei gut nutzbaren Zimmern verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 25 m², welches in zwei Zimmer getrennt werden könnte (*). Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Käufer, die eine Vermietung mit mehreren Zimmern prüfen möchten.

Die Wohnung ist aktuell frei, wird in den nächsten 4 Wochen renoviert und kann daher frei geplant und direkt eingerichtet werden.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsfähigen Zustand, die Elektrik ist bereits mit FI/"Erdung" ausgestattet. Erste Arbeiten, wie streichen, werden aktuell durchgeführt. Wer schnell ist, kann Boden, drei Fenster (Angebot Glas-Zitto: ca. 3600€) und kleinere Badarbeiten nach eigenem gewünschtem Standard selbst umsetzen. Die Wohnung ist im aktuellen Stand dennoch sofort beziehbar!

Der Kaufpreis berücksichtigt bereits den Modernisierungsbedarf sowie den altersbedingt einfachen Zustand des Gemeinschaftseigentums.

Das Hausgeld beträgt mit 3 Personen ca. 250 €.

Wer eine große, freie Wohnung mit Gestaltungsspielraum sucht und den Charme eines älteren Hauses realistisch einordnen kann, findet hier eine interessante Gelegenheit mit Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Alle Fenster haben Rollläden!

3 Fenster mit 2fach Isolierglasscheiben und Kunststoffrahmen, 3 Fenster mit 2fach Glasscheiben mit Holzrahmen => Angebot Glas-Zitto für Kunststoffrahmen mit 2fach Iso-Glasscheiben ca. 3600 €).

Alle Wohnräume sind mit Korkvinyl ausgelegt, was für die Füße im Sommer angenehm kühl ist und im Winter sich wärmer als Laminat anfühlt. Küche/Flur/Bad sind (noch) mit Fliesen ausgelegt.

Die alte Küche wurde entfernt. Käufer haben dadurch die Möglichkeit, die Küche vollständig nach eigenem Geschmack und passend zum eigenen Nutzungskonzept zu planen.

Das Bad ist funktional. Kleinere Arbeiten zur optischen Aufwertung können mit überschaubarem Aufwand umgesetzt werden.

Zur Wohnung gehört eine Garage. Diese ist für 35 € (seit ca. 2020) vermietet. Mieter möchte sie gerne weiter mieten, Kündigung ist möglich. Vor der Garage kann zusätzlich ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden, sodass praktisch zwei Fahrzeuge hintereinander Platz finden können. An der Straße selbst ist aber auch kostenloses Parken möglich.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Sonstiges

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

87,75 qm Wohnfläche gemäß Teilungserklärung.

Der Grundriss / qm Zahlen sind mit einem Bosch Laser aufgenommen, und können leicht zu den Bauunterlagen abweichen.

Privatverkauf, bitte keine Makleranfragen.

Lage

Die Wohnung liegt im schönen Koblenz Rübenach (3,5 km zur Universität Metternich; sehr gute Anbindung an A48, A61). Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Meter entfernt.

Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten in der Stadt, an der Universität, auf der Autobahn Richtung Köln/Frankfurt/Mainz oder im Industriegebiet Koblenz und Mülheim-Kärlich.

In 20 Minuten ist man per Bus an der Universität. Die Innenstadt liegt ebenfalls ca 20 Minuten mit dem Bus weg.

Ein großer Edeka sowie eine Norma-Filiale befinden sich genau auf halben Weg zwischen Universität und Wohnung. Rübenach selbst hat einige Bauernläden mit Direktverkauf vom Erzeuger, eine Tankstelle mit Lebensmitteln sowie einen Metzger und zwei Bäckereien.

Ein Lidl ist bereits angekündigt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 2

Exposé - Galerie



Raum 3



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche/Küchenzeile

Schwäbisch Hall

A-Erkennung **Verkauf**
 Auchen: 50

1996 - 2434 €
 Die Kaufpreismenge für die Bewertung: Gut
 Datum der Bewertung: 23.11.2020

Details zur Wohnung
 4 Zimmer | 1 Badzimmer | 1
 Baujahr: 1950 | Renovierungsjahr: 2015 | Garageplätze: 1

Lage
 2.8 Gebiäch | 2.2 Einkaufen | 4.6 Bildung | 2.4 Gastronomie | 2.9 Gesundheit | 3.7 Freizeit

Preisfind by **PriceHubble**

Schwäbisch Hall

Qualität und Zustand

<input checked="" type="checkbox"/> Küche	★★★★ Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Renovierungsbedarf	★★★ Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Badzimmer	★★★★ Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Renovierungsbedarf	★★★ Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Fließboden	★★★★ Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Gut in Stand gehalten	★★★★
<input checked="" type="checkbox"/> Feuer	★★★★ Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Gut in Stand gehalten	★★★★

Bewertung über Pricehubble

Exposé - Grundrisse



Grundriss (ca. Angaben/unverb)