

Exposé

Maisonette in Koblenz

Exklusive Maisonettewohnung mit Haus-im-Haus-Charakter, Garten, Dachloggia, Garage in Pfaffendorf



Objekt-Nr. **OM-467756**

Maisonette

Vermietung: **2.500 € + NK**

56076 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Koblenz-Pfaffendorf erwartet Sie eine außergewöhnliche Maisonettewohnung, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort und besonderer Privatsphäre verbindet.

Das architektonisch anspruchsvolle Anwesen wurde mit viel Liebe zum Detail in lediglich vier großzügige und individuelle Wohneinheiten aufgeteilt. Durch die drei separaten Hauseingänge und die durchdachte Gebäudeaufteilung entsteht für diese Wohnung ein einzigartiger Haus-im-Haus-Charakter – ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die angebotene Maisonettewohnung verfügt über einen eigenen überdachten Hauseingang, eine direkt in das Gebäude integrierte Garage mit unmittelbarem Zugang zur Wohnung, einen zusätzlichen PKW-Stellplatz sowie eine separate Fahrradgarage mit Lademöglichkeit für E-Bikes.

Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Dachloggia, die einen beeindruckenden Panoramablick über die Umgebung bietet. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und spektakuläre Sonnenuntergänge in privater Atmosphäre.

Der großzügige Privatgarten mit angrenzender Terrasse, der exklusiv dieser Wohnung zugeordnet ist, erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die moderne Raumgestaltung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und bodentiefe Fenster schaffen ein offenes und zugleich behagliches Wohnambiente.

Diese Immobilie vereint die Vorzüge eines Einfamilienhauses mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität, Energieeffizienz und Lebensstil.

Ausstattung

Wohnen & Komfort

- Haus-im-Haus-Konzept mit eigenem überdachten Hauseingang
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Bodentiefe Fensterfronten mit energieeffizienter Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Hochwertiges Echtholzparkett
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (120 × 120 cm)
- Eingebaute Deckenleuchten
- Netzwerkanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Video-Sprechanlage

Außenbereiche

- Exklusiver Garten zur Alleinnutzung (ca. 90 m²)
- Sonnige Terrasse (ca. 29 m²)
- Dachloggia in Südwest-Ausrichtung (ca. 11 m²) mit Panoramablick

Bäder

Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche

Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne

Separates Tageslicht-Gäste-WC

Mobilität

Direkt angeschlossene, wohnungseigene Garage mit Zugang zur Wohnung

Zusätzlicher PKW-Stellplatz

Separate Fahrradgarage mit Lademöglichkeit für E-Bikes

Vorbereitung für Wallbox-Anschluss (E-Mobilität)

Energie & Technik

Eigene Luft-/Wasser-Wärmepumpe für effiziente Energieversorgung

KfW-Energieeffizienzhaus 70

Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Nichtraucherwohnung

Keine Tierhaltung erwünscht

Die vorhandene hochwertige Einbauküche kann nach Absprache von dem derzeitigen Nutzer übernommen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Koblenzer Stadtteil Pfaffendorf – einer der gefragtesten Wohnlagen der Region.

Pfaffendorf, auch als „Rheinisches Nizza“ bekannt, überzeugt durch seine attraktive Lage auf der rechten Rheinseite, seine hervorragende Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Koblenzer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und urbaner Nähe macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Über die nahegelegene B42 bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A3, A48 und A61. Der ICE-Bahnhof Montabaur ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Die Flughäfen Frankfurt am Main, Köln/Bonn und Frankfurt-Hahn liegen jeweils rund eine Autostunde entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Panoramablick

Exposé - Galerie



Eingangsbereich - Diele



Treppe

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garage mit Zugang zur Wohnung

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer - Dachloggia

Exposé - Galerie



Blick am Abend



Dachloggia

Exposé - Galerie



Abstellraum Dachloggia



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur UG

Exposé - Galerie



Flur UG



Zimmer 1 - UG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - UG



Bad UG

Exposé - Galerie



Privatgarten



Außenbereich

Exposé - Galerie



Außenbereich



Treppe - Detail

Exposé - Galerie



Wohnungseigene Fahrradgaragen



Bodenbeläge

Exposé - Galerie



Video-Sprechanlage



Individuelle Raumregelung

Exposé - Galerie



Netzwerkanschlüsse



Luft- /Wasser-Wärmepumpe

Exposé - Grundrisse

