

Exposé

Erdgeschosswohnung in Koblenz

Modernisiertes Haus/ Wohnung– Höhenlage Ehrenbreitstein mit Blick über Koblenz



Objekt-Nr. OM-474940

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

56077 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	156,00 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Carports	0
Summe Nebenkosten	450 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein großzügiges Einfamilienhaus/ Wohnung mit vermieteter Einliegerwohnung in attraktiver Wohnlage. Das Haus wurde 1974 errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Erneuert wurden nahezu alle Bereiche der Immobilie, darunter Elektrik, Sanitär, Fenster, Böden, Innenausbau, Bäder, Innentüren sowie sämtliche Oberflächen. Lediglich die Heizungsanlage, das Dach und die Außenfassade befinden sich noch im ursprünglichen Zustand.

Die Einliegerwohnung ist separat vom Haupthaus und an ein ruhiges junges Paar vermietet. Dadurch genießen die Bewohner des Einfamilienhauses ihre Privatsphäre, während die Einliegerwohnung unabhängig genutzt wird.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die den Mittelpunkt des Hauses bildet und einen offenen, einladenden Eindruck vermittelt.

Von hier aus gelangen Sie auf der linken Seite in den unteren Bereich des Hauses. Dort befinden sich ein flexibel nutzbares Büro oder Schlafzimmer, der Hauswirtschaftsraum sowie ein Kinderbad mit Badewanne.

Rechts neben dem Hauseingang befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Folgt man der Diele weiter, erreicht man einen separaten Flur. Hier befinden sich auf der rechten Seite zwei Kinderzimmer, die derzeit durch eine geöffnete Zwischenwand zu einem großen Zimmer zusammengelegt wurden. Bei Bedarf kann die ursprüngliche Aufteilung problemlos wiederhergestellt werden. Auf der linken Seite liegt das großzügige Elternschlafzimmer mit einem schönen Blick auf Koblenz. Am Ende des Flures befindet sich das moderne Elternbad ebenfalls mit Dusche.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den französischen Balkon sowie auf die überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten sowohl vom Esszimmer als auch von der Küche inkl. Eingbauküche und Insel.

Zum Haus gehören außerdem eine Doppelgarage, zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus sowie ein Gartenhaus mit ausreichend Stauraum.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges, modernisiertes Zuhause mit viel Platz und einem durchdachten Grundriss suchen.

Ausstattung

- ca. 150 m² Wohnfläche
- umfassend modernisiert
- neue Elektroinstallation
- mindestens zwei LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer
- hochwertige 120 × 120 cm Fliesen
- neues Parkett
- komplett erneuerte Badezimmer
- neue Badewannen, Duschen und Sanitärobjekte
- moderne Kücheninsel
- neuer Backofen und Kühlschrank
- neue Durchlauferhitzer
- elektrische Rollläden an allen Fenstern

- Pelletofen / Kaminofen im Wohnzimmer
- Terrasse und Garten
- Garage + Stellplatz
- Einbauküche
- inkl. Internet

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Da die Immobilie derzeit von uns selbst bewohnt wird, haben wir aus Gründen der Privatsphäre bewusst nur eine begrenzte Anzahl an Innenaufnahmen veröffentlicht.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung bei der ersten Kontaktaufnahme/Selbstauskunft.

Besichtigungstermine werden anschließend individuell vereinbart.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Höhenlage von Koblenz-Ehrenbreitstein nahe Arzheim.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Koblenzer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in kurzer Entfernung.

Über die B42 erreichen Sie schnell die Autobahnen A48, A61 und A3.

Durch die erhöhte Lage bietet sich ein schöner Blick über Koblenz und das Rheintal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



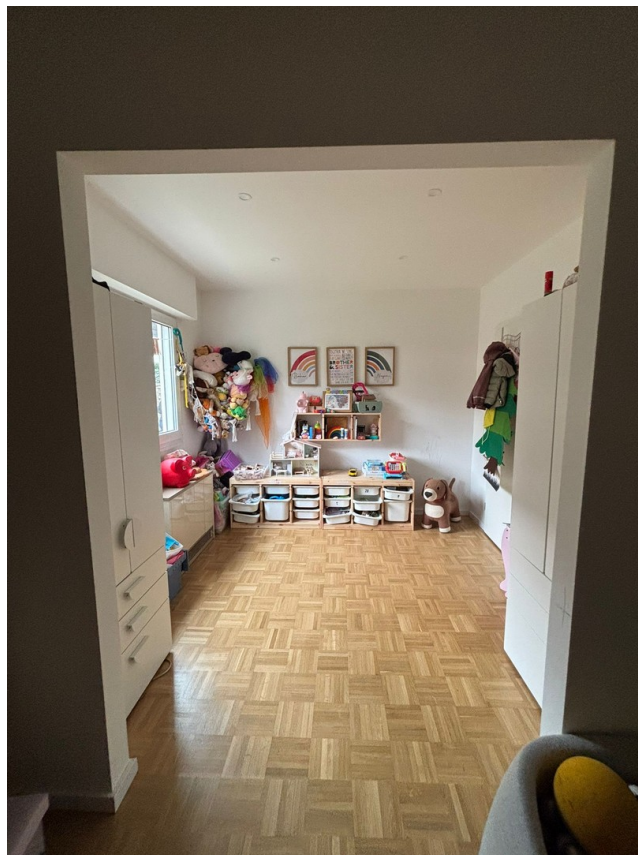
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

