

Maisonette - Wohnung mit Dachterrasse und zeitloser Eleganz



- Immobilien-Marketing und- Vermittlung
- Fachberatung bei Kauf und Verkauf von Häusern und Grundstücken
- Vermietungs-Service
- Hausverwaltung

Allgemein:

Objektnummer:	6279#mE43O3	Stand vom:	04.03.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung (Maisonette)	Baujahr:	1906
Ort:	56068 Koblenz	Wohnfläche:	86,00 m ²
Kellerfläche:	11,00 m ²	Etage:	3
Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Zustand:	Voll saniert

Preise:

Kaufpreis:	275.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3,57 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	03.02.2032
Ausstellungsdatum:	2022-02-03	Wertklasse:	D
Befuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	100.3 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Marketing GmbH	Name:	Marko Margeta
Straße:	Endertstraße 17	Ort:	56812 Cochem
E-Mail:	margeta@mosel-immo.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese großzügige 3-Zimmer-Küche-Bad Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich im begehrten 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Schützenstr. in Koblenz. Der moderne und offene Grundriss mit ca. 86 m² Wohnfläche schafft ein luftiges Ambiente und eine angenehme Wohnraumatmosphäre. Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und bietet Raum zur individuellen Entfaltung. Raumaufteilung: Die 3 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – gestalten Sie Ihr eigenes Büro oder ein gemütliches Kinderzimmer im oberen Bereich, während das untere Zimmer perfekt Platz für Ihr Schlafzimmer mit großem Einbauschränk bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohnzimmer mit einer Deckenhöhe von über 5m, das einen großzügigen Esstisch aufnimmt und den Blick durch die raumhohen Fenster zur Dachterrasse freigibt. Genießen Sie den Ausblick ins Grüne und spüren Sie die Harmonie dieses einzigartigen Raums. Der hochwertige Echtholzparkettboden erstreckt sich über die gesamte Wohnung und verleiht jedem Raum eine warme, einladende Note. Das Badezimmer wurde mit einem neuen Vinyl modernisiert.

Wohnqualität und Modernisierungen: Neben der neuen Wohnungsabschlusstür, den Innentüren, dem Echtholzparkett und Vinyl im Badezimmer, wurden alle Steckdosen und Schalter ausgetauscht und ein neuer FI verbaut. Das 4-Parteienhaus ist voll unterkellert und wurde ebenfalls fortlaufend modernisiert, inklusive der Erneuerung der Fensteranlagen und Haustür (2019). 2018 wurden eine energieeffiziente Gasetagenheizung und eine Warmwasser-Wärmepumpe installiert, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. In den letzten Jahren wurden wichtige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Ausbesserung des Dachs (2023), ein neuer Fassadenanstrich (2022) und ein frischer Anstrich des Treppenhauses (2023). Fazit: Diese Maisonette-Wohnung ist eine exklusive Oase modernen Wohnens. Die hochwertige Ausstattung, die zentrale Lage und der großzügige Grundriss machen sie zur idealen Wahl für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst den einzigartigen Charme dieser Immobilie!

Lage:

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer lebhaften Wohnlage in Koblenz Süd, bestens angebunden an Bus- und Bahnlinien. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Restaurants, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Supermärkte, Bars, Fitnessstudios, Grünanlagen, Parkanlagen, Buchhandlungen und eine Bibliothek. Die Rheinanlage und das Oberwerth sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick:

- 3 Zimmer / Küche / Bad auf 86m²
- Hochwertiger Echtholzparkettboden
- Neue Wohnungsabschlusstür und Innentüren
- Große Dachterrasse mit Grünblick
- Badezimmer mit Deckenspots und neuem Heizkörper
- Alle elektrischen Steckdosen und Schalter inkl. FI-Schalter neu gesetzt
- Keller mit ca. 11qm Nutzfläche
- Energieeffiziente Gasetagenheizung (2018)
- Warmwasser-Wärmepumpe (2018)
- Neue Fensteranlagen (2019)
- Voll unterkellert mit Fahrradschuppen
- Fachmännische Prüfung des Dachs (2023)
- Fassadenanstrich vorne und hinten (2022)
- Baujahr 1906

Sonstiges:

Innenbesichtigungen sind nach Terminabsprache über unser Büro möglich. Gerne organisieren wir für Interessenten einen Besichtigungstermin. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Haftungsvorbehalt:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bei einem durch Objekt-Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch den Mosel-Immobilien-Service zustande gekommenen Kaufvertrages, beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis.

Vielleicht möchten Sie Ihre Immobilie veräußern? Sie sind auf der Suche, nach einem starken und kompetenten Partner für die Vermarktung? Gerne würden wir Sie kennen lernen. Unser Team freut sich auf einen persönlichen Termin mit Ihnen. Unkompliziert, diskret und unverbindlich erläutern wir Ihnen unsere Zusammenarbeit und unser Marketingsystem. Gerne erwarten wir Ihren Anruf. Sie erreichen uns telefonisch unter +49 2671 / 2598690.

Bilder

Wohnzimmer_1



Wohnzimmer Esstischecke



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer _ Büro



Treppenhaus



Dachterrasse



Innenhof_Fahrradschuppen



Frontansicht Haus

