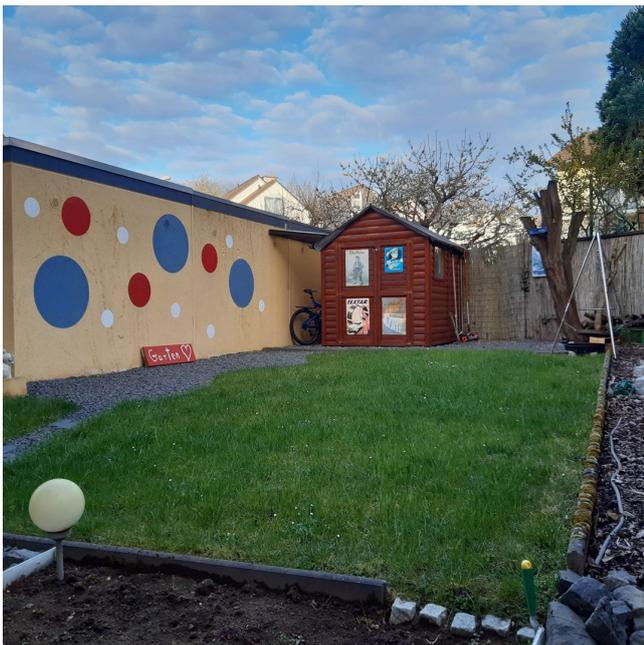


Exposé

Erdgeschosswohnung in Koblenz

Wohnung Koblenz Metternich, Garten&Terasse&Stellplatz, UNI,Debeka,Bwzk



Objekt-Nr. **OM-329193**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
André

56072 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	62,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkaufe meine helle & ruhige Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines 4 Parteienhaus mit Terrasse & Garten zur Alleinnutzung.

Passend für 1 Paar oder Single.

Auch Pendler, (Teilzeit) Ferienwohnung,

AirbXX Vermietung wären evtl. eine lukrative Möglichkeit.

Die Wohnung besteht aus 2 Etagen mit Wendeltreppe.

Oben: Wohn/Esszimmer, Küche, Gäste WC, Eingangstür, Zugang Terrasse/Garten

Unten: Schlafzimmer, Bad & Dusche, WC.

Wohnung: 62qm

Terrasse: 12qm Fliesen & 5qm Holz

Garten: 100qm, Gartenhaus, Wasserfass, Salatecke

Hausbau: 1992

Energieausweis : Level D

122,7kwh/qm bei 360qm

Die komplette Heizanlage wurde im Mai 2024 !! zur Gas-Zentralheizung mit Wärmemengenzähler erneuert.

Das Hausgeld (Gebäudeversicherung, Abwasser, Reparaturansparung, etc.etc.) beträgt 220€ inklusive Heizkostenabschlag & Hausverwaltergebühren.

Grundsteuer: 36,65€ pro Quartal

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz (im Kaufpreis inkludiert) direkt am Garten.

Tür als Abkürzung nach dem Einkaufen zur Terrasse.

Aussensteckdosen : Perfekt fürs E Auto.

1 eigener Kellerraum

1 extra Waschmaschinen & Trocknerraum (inklusive Geräte).

Wama Anschluss aber auch im Bad unten

Ein Wasserschaden der Schlafzimmerwand wurde durch Fachfirmen behoben.

Dadurch stehen noch kleinere Arbeiten an Tapete & Dusche / Toilette an.

Wurde beim Verkaufspreis berücksichtigt.

WICHTIG :

Gut überlegen ob die finanziellen Rahmenbedingungen bestehen da es sich um einen FESTPREIS handelt, es besteht KEINERLEI Verhandlungsspielraum.

Es gibt KEIN " Da geht doch noch was am Preis" .

Gespräch ist dann beendet und ich wünsche Viel Erfolg und Glück beim weiteren Suchen !

DANACH spricht nichts gegen eine Kontaktaufnahme in ordentlicher Sprache.

Gruß, André

△ Ein kleines PS an Makler zwecks Vermarktung:

Es hat seinen Grund das ich das selbst übernehme.

Ich möchte wissen ob DER / DIE der richtige für diese Wohnung

- die ja einige Jahre zu meinem Leben gehörte- ist. Passend zum Haus, passend zur Nachbarschaft, ein Win Win und Gutes Gefühl für beide Seiten. ✓

△ Fragenbeantwortung:

- Garten ist DIR ALLEINE, steht mit Stellplatz in Teilungserklärung
- aktuell 3 Damen Ü 50 im Haus
- Ruhige Nachbarn rundum
- 30er & verkehrsberuhigt Zone
- UNI fällt akustisch nicht auf
- es stehen Keine Arbeiten am Haus an

Ausstattung

Wegen meinem jetzigem eher minimalistischem Lebensraum wird die Wohnung ziemlich eingerichtet verkauft.

- Hochwertige Maßküche vom Möbelbauer
- Elektrogeräte von guten Herstellern
- Halogenspots im Rolladenkasten
- Küchenrolladen elekt. mit Zeitschaltuhr
- Esszimmertisch (alte Tür mit Sicherheitsglas) & Stühle
- neuwertige Couch mit Ausfahrfunktion
- TV Board & 50 Zoll Panasonic
- Regalwand, Kleiderschrank
- Lampen

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Meine Wohnung von Privat.

KEINE Maklerprovision von 7854€

Lage

Die Lage :

Die Uni liegt quasi gegenüber. Bushaltestelle, Stadtstrand Koblenz, Moselufer, Bäckerei, Ärzte, Kiga, Grundschule sind fußläufig in der Nähe.

Aldi + DM :15 Minuten

Debeka + Bwzk : 25 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick vom Stellplatz



Stellplatz

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

