

# Exposé

## Wohnung in Koblenz

### 4-Zimmerwohnung Koblenz, sehr zentral



Objekt-Nr. OM-313542

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angie

56073 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.750 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne stadtnahe Wohnung von 95 qm befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im 1.OG.

Die Wohnung wurde renoviert: weiß gestrichen, neue Heizkörper, Schalter und Steckdosen.

Die Wohnung wird über eine überdachte Außentreppe betreten. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Im Zuge der Sanierung 2016 wurden alle Innentüren erneuert und das Haus wärmegeklämt, sodass wenig Heizkosten anfallen.

Der Bodenbelag in drei Zimmern ist Laminat, das 4. Zimmer, WC, Bad, Küche und Flur sind gefliest. Die Küche verfügt über einen praktischen Abstellraum und eine Einbauküche.

Auf der ca. 60 qm großen Terrasse befindet sich ebenfalls ein Unterstellraum für Gartenmöbel usw. Der Keller ist nicht nutzbar, dort befinden sich lediglich die Anschlüsse und Zähler für Wasser, Gas und Strom.

In den Nebenkosten von 140 € sind keine Heizkosten und kein Strom enthalten. Die Heizung erfolgt über eine Gasetagenheizung in der Wohnung. Die Verträge mit den Versorgern sind selbst zu tätigen.

Die Wohnung ist für bis zu 4 Personen geeignet. Ich möchte keine Haustiere.

Wenn Sie Interesse an der Wohnung haben, senden Sie bitte eine aussagekräftige Anfrage (Anzahl und Alter der Personen, finanzielle Situation), am Besten mit Ihrer Email-Adresse.

Ich werde Ihnen dann ein Formblatt für eine Selbstauskunft zukommen lassen und Besichtigungstermine vereinbaren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einer Sackgasse. Den Bahnhof und die Innenstadt (Löhrcenter) erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad in 3 Minuten über die Fußgängerbrücke.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Kita, Schule und Ärzte ebenfalls.

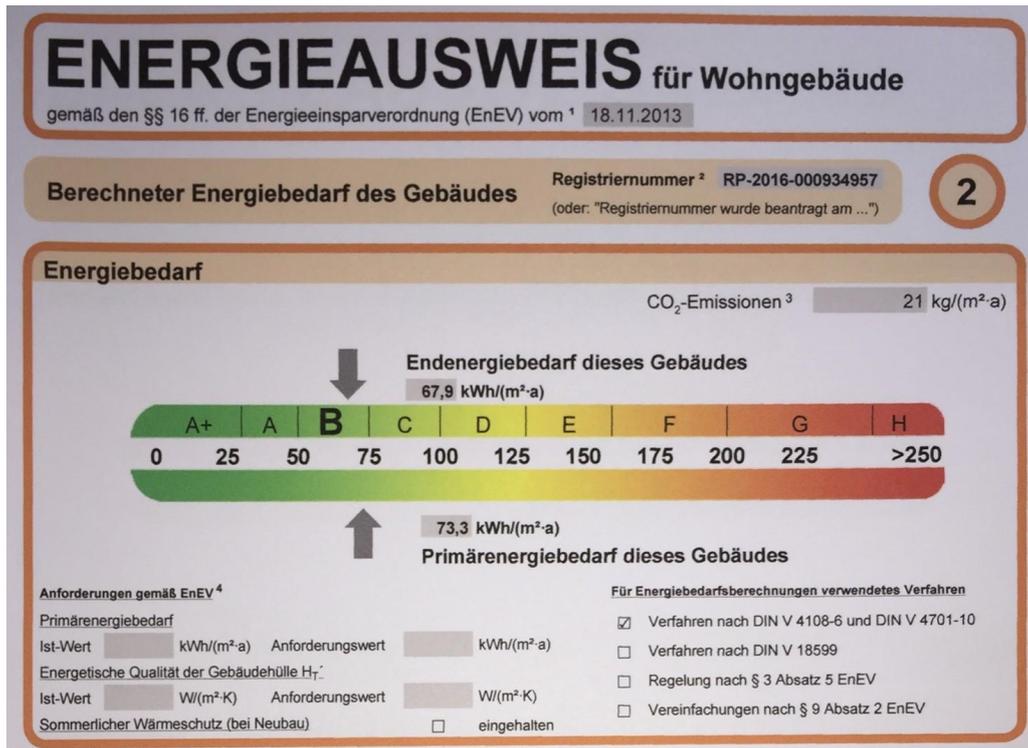
Die Wohnung liegt in dem Gleisdreieck zwischen Goldgrube, Rauental und Stadtmitte.

In 15 Meter Entfernung führt die Bahnlinie an die Mosel, sodass man sich an den Zugverkehr gewöhnen muss. Alle Fenster sind wärme- und schallisoliert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Energieausweis



Eingangsflur

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



ebenerdige Dusche



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

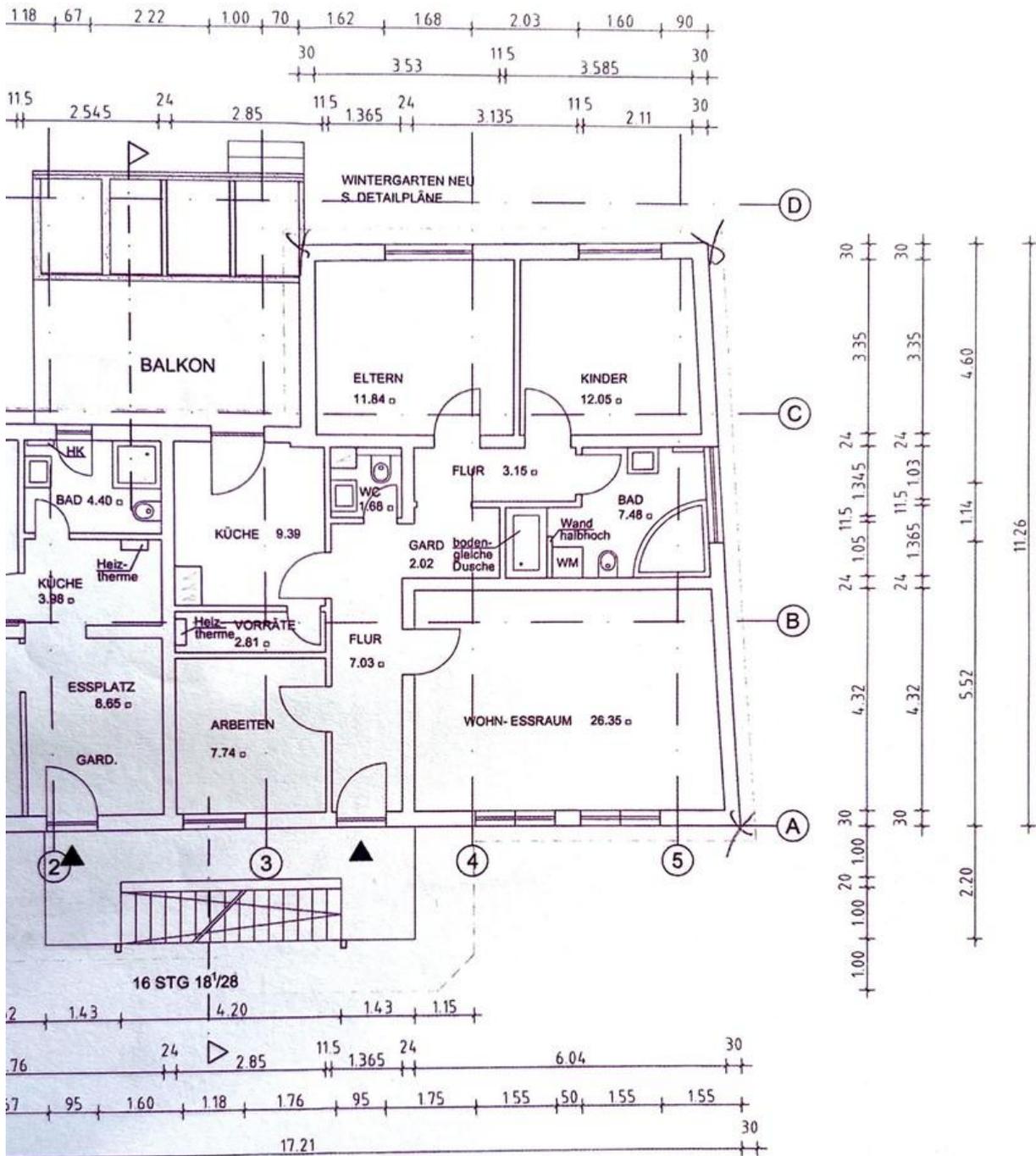


Wohnzimmer



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



<b>Objekt</b> Neubau Wohnhaus Hlenstraße 10, 56073 Koblenz		<b>Freigebe Zeichen</b> Freigebe Zeichen		<b>Erstellungsdatum</b> 27.06.14 <b>gezeichnet</b> dh <b>Maßstab</b> 1:100 <b>Blattgröße</b> DIN A3 <b>Zeichnungsdatum</b>		<b>Bezeichnet</b> Grundri Oberge	
<b>Architekt</b> Jelika + Siegfried Drexellus Hlenstraße 13 12 Nentershausen 85 / 4769 1 / 8686005		<b>Planverfasser</b> <b>D+Wplan</b> Peter Dahn • David Etzinger Dipl.-Ingenieur • Architekt AKH Landwehrsstraße 55 64263 Darmstadt Telefon: +49 (0)6151 / 1501-0 E-Mail: info@dw-plan.de		<b>Freigebe Zeichen - Anbau</b> Freigebe Zeichen		<b>Details</b> GRD_OC - - - -	

Grundriss 1. OG