Koblenz / Niederberg

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten in Koblenz-Niederberg

Objektnummer: 26211057



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 611 m²

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26211057
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.12.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

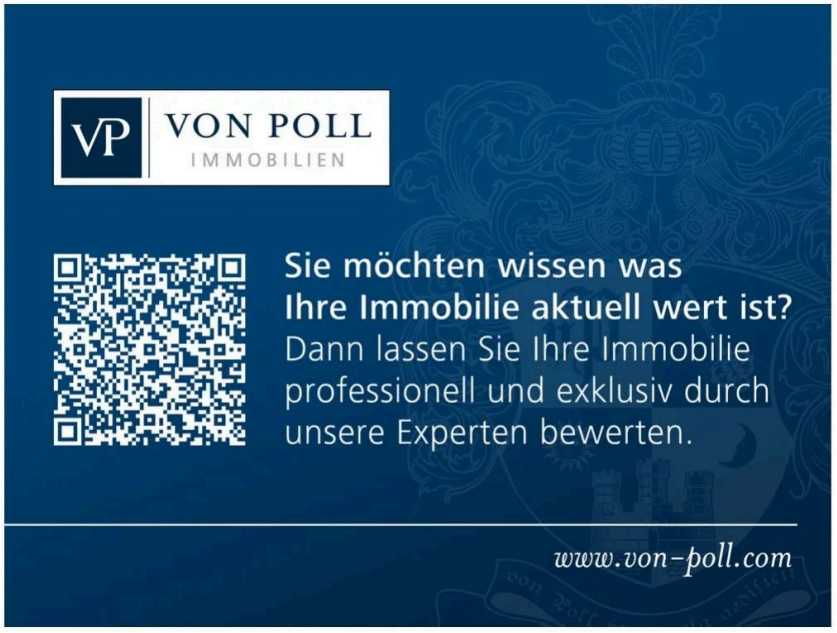
Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ein erster Eindruck

In attraktiver verkehrsgünstiger Lage von Koblenz-Niederberg präsentiert sich dieses großzügige Wohnhaus auf einem ca. 611 m² großen Grundstück. Die ursprünglich um 1938 errichtete Immobilie wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich renoviert und instand gehalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m², verteilt auf drei Wohnebenen, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 65 m² große Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, einer geräumigen Wohnküche, einem Duschbad sowie einem praktischen Abstellraum. Das Badezimmer wurde im Jahr 2000 erneuert.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzender Wohnküche und einer modernen, ca. vier Jahre alten Einbauküche in nahezu neuwertigem Zustand. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, eine Klimaanlage sowie einen überdachten Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes, hell gefliestes Badezimmer mit WC zur Verfügung. Der zusätzliche Einbau einer Dusche ist aufgrund der vorhandenen Anschlussmöglichkeit grundsätzlich möglich.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt über einen gemeinschaftlichen Waschraum sowie einen separaten Heizungsraum.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich: Das ca. 611 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit einer gemütlichen, überdachten Terrasse, die als geschützter Freisitz zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Gartenhaus, zwei Garagen mit zusätzlichem Geräteraum sowie insgesamt fünf Stellplätze. Die unmittelbare Lage im Grünen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Immobilie wird derzeit vollständig eigengenutzt und bietet durch ihre flexible Raumaufteilung interessante Perspektiven. Neben der Nutzung als großzügiges Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, durch kleinere Umbaumaßnahmen bis zu drei separate Wohneinheiten zu schaffen. Die hierfür erforderlichen baulichen und rechtlichen Voraussetzungen sind noch zu prüfen, da die Versorgungsanschlüsse aktuell nicht getrennt sind.

Ein vielseitiges Wohnhaus mit großzügigem Platzangebot, schönem Garten,

überdachter Terrasse und attraktiver Lage – ideal für Familien,
Mehrgenerationenwohnen oder Käufer mit Blick auf eine zukünftige Vermietung.

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ausstattung und Details

- Kontinuierlich durchgeführte Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit ca. 65 m²
- Moderne, ca. vier Jahre alte Einbauküche
- Klimaanlage im Ober-/ Dachgeschoss
- Überdachter Balkon und Terrasse
- Gartenhaus
- Zwei Garagen mit zusätzlichem Geräteraum
- Insgesamt fünf Stellplätze
- Vollunterkellert mit gemeinschaftlichem Waschraum
- Gas- Zentralheizung aus dem Jahr 1999
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 1997
- Attraktive und zentrale Wohnlage
- Bushaltestelle direkt gegenüber
- Potenzial zur Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Alles zum Standort

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Ideale öffentliche Verkehrsanbindung. Das Zentrum, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen in naher Entfernung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 26211057 - 56077 Koblenz / Niederberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com