



# Wohnen Sie außergewöhnlich! Historisches Wohnhaus in Bestlage!

56072 Koblenz, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 140382010



Wohnfläche ca.: **105 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **279.000 EUR**



## Wohnen Sie außergewöhnlich! Historisches Wohnhaus in Bestlage!

Objekt ID	140382010
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Mühlenstr. 33 56072 Koblenz
Wohnfläche ca.	105 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	621 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Letzte Modernisierung	2019
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Keller
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt
Mieteinnahmen (Soll)	750,00 EUR
Kaufpreis	279.000 EUR





## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist ein gepflegtes Einfamilienhaus mit individuellen Flair. Das Haus wurde ca. 1890 erbaut und 1993 komplett kernsaniert. Aktuell sind die Räumlichkeiten für eine Kaltmiete in Höhe von 750,- Euro vermietet, von daher auch eine durchaus lukrative Anlage.

Die insgesamt ca. 105qm Wohnfläche sind wie folgt aufgeteilt:

EG: Küche, Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum.

OG: 3 Schlafzimmer und das Badezimmer.

Der Dachboden bietet für den zukünftigen Eigentümer eine tolle Ausbauoption.

Ein riesiger Garten bietet viel Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für die ganze Familie.

Ein kleines Nebengebäude dient aktuell als Werkstatt. Ausreichend Stellplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Die Fassade der Immobilie steht unter Denkmalschutz und etwaige Veränderungen müssen entsprechend mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Weitere Informationen gerne in einem persönlichen Gespräch!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

Aufgrund der Kernsanierung 1993 befindet sich die Immobilie weitestgehend in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Die Heizung wurde 2019 nochmals komplett erneuert.

Idealerweise verfügt der zukünftige Eigentümer über handwerkliches Geschick.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---





## Lage

Sehr ruhige und beliebte Ortsrandlage von Koblenz-Rübenach. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Busverbindungen sind in fußläufiger Entfernung. Rübenach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und gehört zu einer der beliebtesten Wohnlage von Koblenz.





0319FEF9-D524-4308-AC87-A5E489



0C4F9654-60E1-4B29-8574-74188D



CB6670E5-A308-4B16-87B1-F2EE71



2AF5FE33-80C4-4B68-8427-02C73B



7DBA8E32-76AE-4A49-9E19-A4DDCB



49848245-3373-43D1-8989-A364DD





6CABACC3-28A3-4F74-94AF-DD3084



5492B9DB-02EE-41F3-A5A3-DC1688



05F19BCD-5A46-4EA0-B312-59A602



95DF20D2-2848-4F81-A144-7CEA1E

