

Exposé

Einfamilienhaus in Koblenz

**freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
saniert und voll möbliert**



Objekt-Nr. OM-302243

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Ziob
Telefon: 0179 4855701
Mobil: 0179 4855701

56075 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	36,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haupthaus wurde im Jahre 1938 massiv erbaut, ist voll unterkellert und wurde im Jahr 2014 kernsaniert. Der Anbau, in dem sich die Einliegerwohnung (Apartment mit separatem Eingang) befindet, stammt aus dem Jahr 2014 und wurde ebenfalls massiv erbaut (30cm Porenbeton, nicht unterkellert). Die Immobilie verfügt über insgesamt 180 m² Wohnfläche, wovon 38,5 m² auf das Apartment fallen. Das Apartment ist vermietet und wurde erst im Jahr 2020 neu ausgebaut.

Das Haus verfügt über ein 800 Watt Photovoltaik Balkonkraftwerk, Kaminofen und Brennwert-Gasheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird durch elektronische Durchlauferhitzer gewährleistet.

Der vordere Bereich des Grundstücks ist vollständig eingezäunt teilweise gepflastert und mit elektrischem Schiebetor ausgestattet. Hinten gibt es einen kleinen Obstgarten, Terrasse und Feuerstelle. Auf dem Flachdach des Anbaus gibt es eine große Dachterrasse (Solarium). Diese ist in der Wohnflächenberechnung nicht inbegriffen. Seitlich befindet sich eine Garage, Wassertank, Holzverschlag und ein Trampolin. Es wurde in den Jahren 2014 - 2020 alles neu angelegt und wird voll möbliert übergeben.

Ausstattung

- Gealan Kunststoffverglasung teilweise 3fach, elektrische Alu-Rollläden mit Somfy-Motoren, Junkers Brennwerttherme, elektronische Durchlauferhitzer

- der Kaminofen, Klimaanlage im DG, kleiner Strom-Generator, zwei vollständige Bäder mit Möbeln, Waschmaschine und Trockner, zwei vollständige Einbauküchen, Gäste-WC, Gegensprechanlage mit Kamera und Überwachungskamera sind im Preis inbegriffen.

Auch die Möbel samt Waschmaschinen und Trockner können kostenfrei übernommen werden.

Ansonsten eine normale Ausstattung mittlerer Qualität.

- fast vollständig eingezäuntes Grundstück mit elektrischem Schiebetor, kleiner Garage, Holzverschlag, kleiner Garten-Wassertank, schöner Garten mit Weinreben und Aprikosenbäumen

- wir sind ein tierfreier Nichtraucherhaushalt

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Makler sind herzlich willkommen wenn sie potenzielle Käufer haben für das Objekt. Es wird allerdings kein Vertrag im Voraus mit einem Makler unterschrieben und das Objekt darf auch von keinem Makler oder anderen Personen ohne unsere Zustimmung vermarktet werden. Wir wohnen selbst in dem Haupthaus und das Apartment ist vermietet. Der Verkauf ist privater Natur. Bei einem Kauf benötigen wir 3-6 Monate, um das Haus nach Absprache zu räumen und eine reibungslose Übergabe zu gewährleisten. Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne bei mir melden.

Lage

Die Bushaltestelle liegt nur in 100 Meter Entfernung. Der Hauptbahnhof ist nach 1500 Meter, in 20 Min., zu Fuß erreichbar oder 5 Min. mit dem Bus. Trotz der stadtnahen Lage ist das Haus ruhig gelegen. Der Vogelschutzpark / Friedhof liegt in direkter Umgebung. Von hier aus können Sie hervorragend Richtung Panoramaweg oder Stadtzentrum spazieren bzw. wandern, Radfahren ...

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Eingänge ins Haus bzw. Apartm.

Exposé - Galerie



Garage und Holzverschlag



Spitzboden

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche im EFH

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur zum Schlafzimmer bzw. Bad



Heizungsraum

Exposé - Galerie



BAD im EFH



BAD im EFH

Exposé - Galerie



BAD im EFH



Ofen

Exposé - Galerie



Kellerraum



5 KW Strom-Aggregat im Keller



Garage

Exposé - Galerie



Dachterasse



Dachterasse

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Diele Apartment

Exposé - Galerie



Bad Apartment



Wasch-Trockner im Bad Ap.

Exposé - Galerie



Küche Apartment



Wohn- Essraum Apartment

Exposé - Galerie



Bad Apartment



Terrasse Apartment

Erdgeschoss

Hüberlingsweg

Stellplätze 1 + 2

B

HWR
OK RFB
± 0,00

Diele

Dusche/WC

Diele

**kochen/wohnen /
essen/schlafen**

OK RFB
- 0,25

**Wohnen /
essen**

OK RFB
- 0,10

Küche

Garage

OK RFB
- 0,50

Terrasse

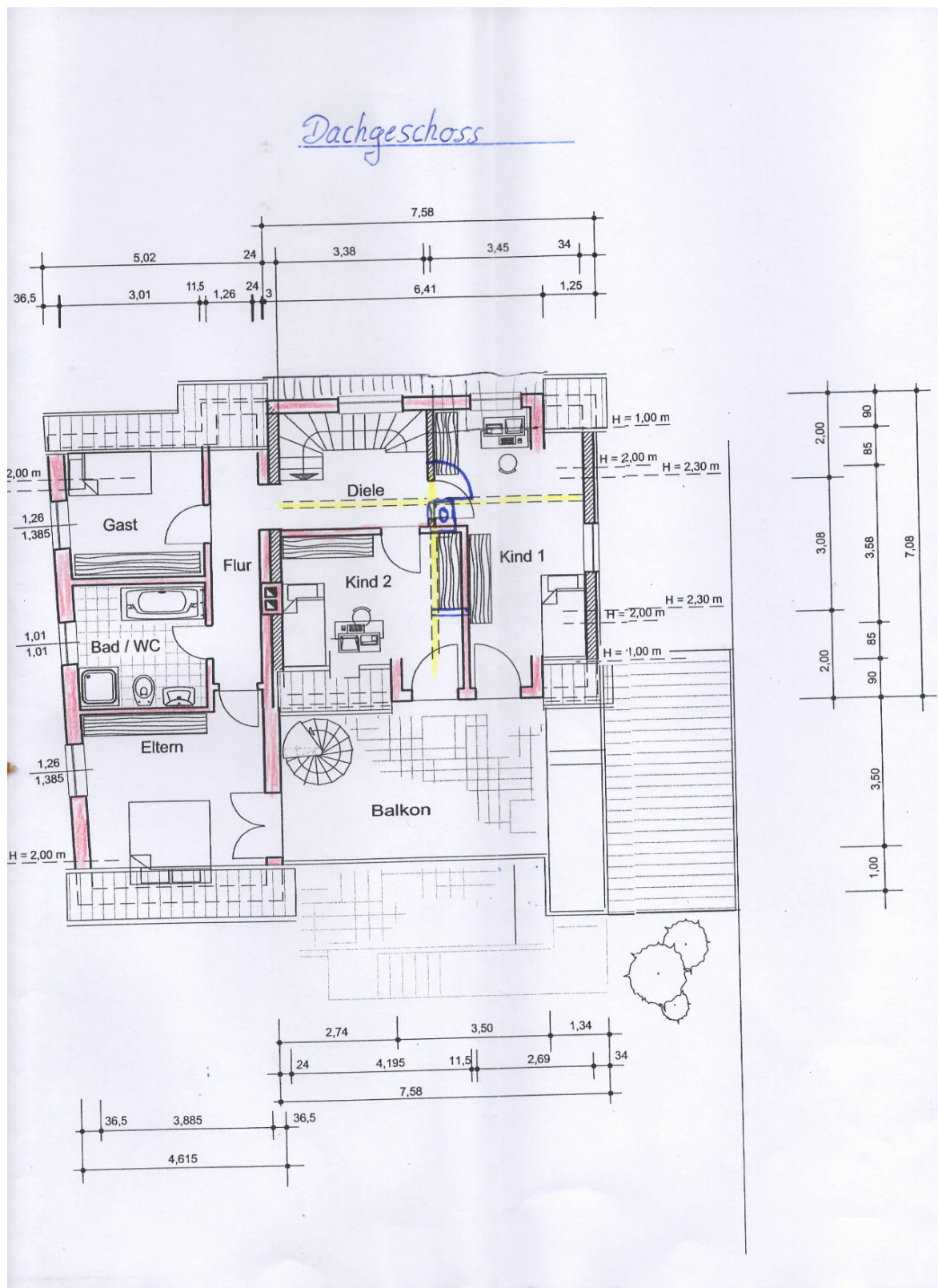
A

B

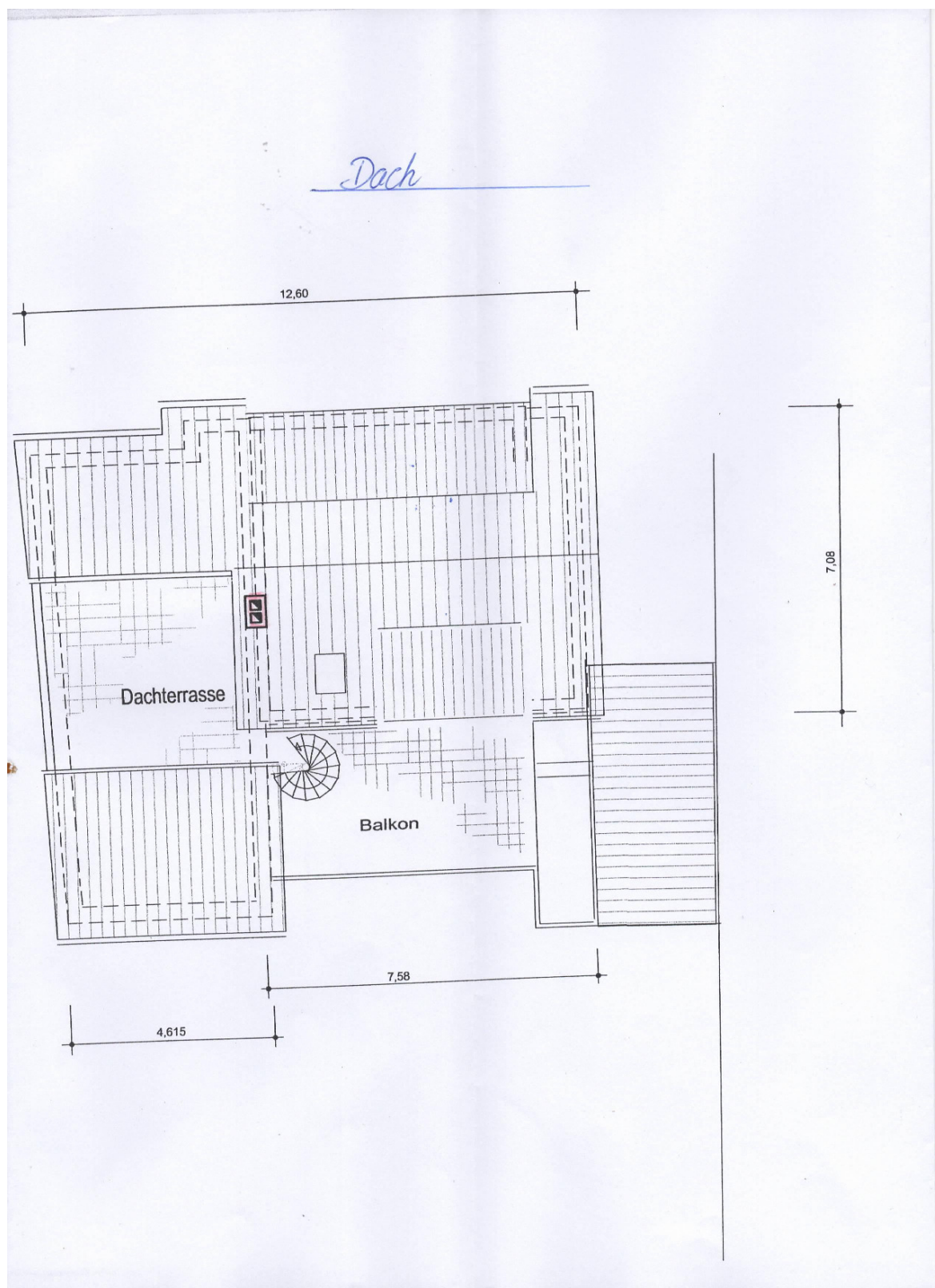
Dimensions (m):

- Top: 5,02 geplant, 7,58 Bestand, 3,00
- Left: 2,51, 11,5, 1,76, 24, 3
- Bottom: 36,5, 3,885, 30, 5,885, 36,5, 10,80, 4,32
- Right: 1,95, 4,90, 7,08 Bestand, 6,10, 24, 5,385, 5,99, 11,625
- Internal: 2,26, 2,135, 1,125, 2,135, 1,125, 2,135, 1,125, 2,135

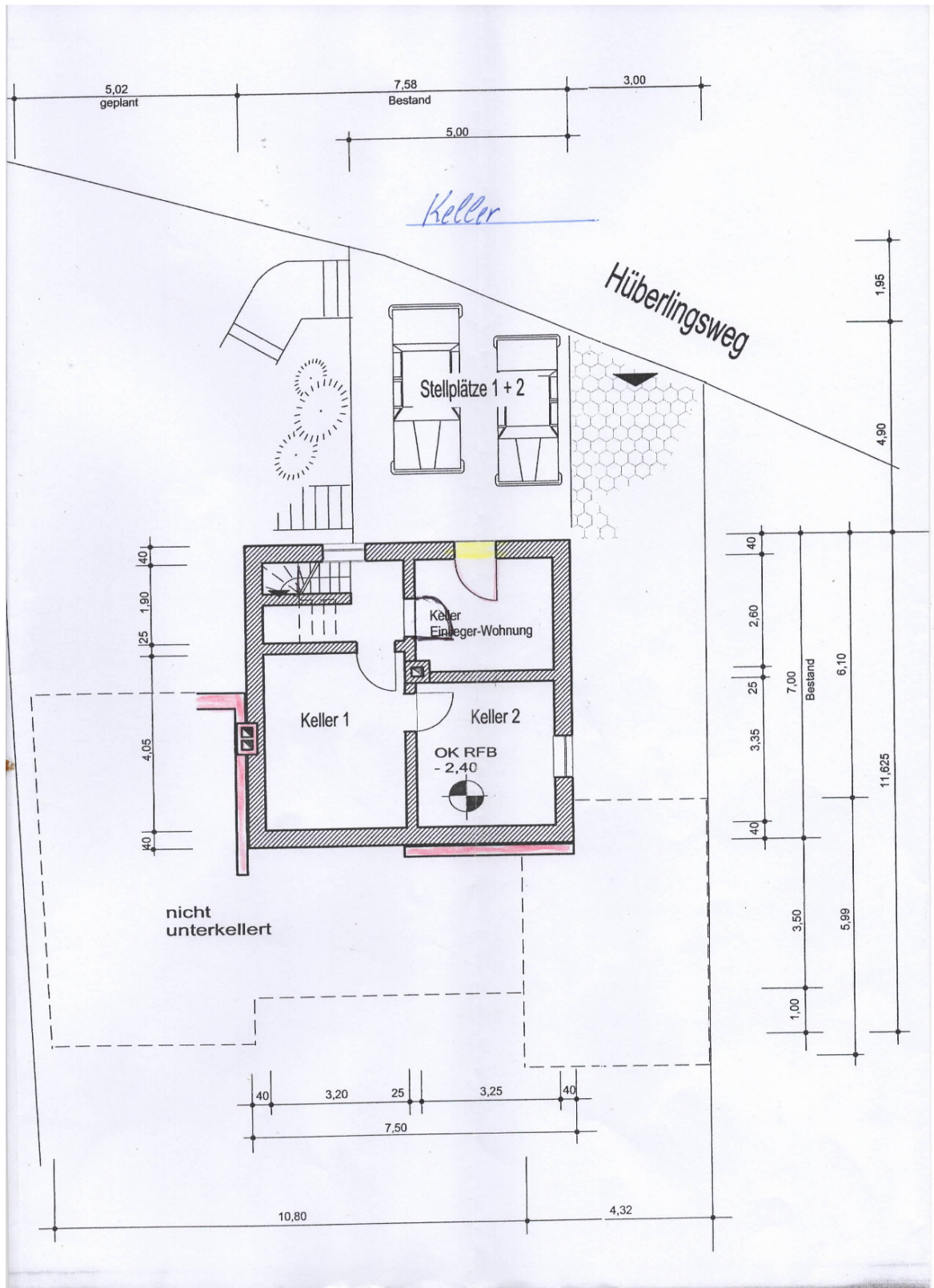
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

1. Berechnung der Wohnfläche

EG Wohnfläche EFH

Küche	3,38	x	3,43	=	11,59	
HWR	2,82	x	3,4	=	9,59	
Diele	1,92 x 1,1 + 1,45 x 0,95			=	3,49	
Gäste – WC	1,63	x	0,98	=	1,60	
Esszimmer	3,05 x 3,33 + 2,50 x 0,49			=	11,37	
Wohnen Nb.	3,29	x	5,85	=	19,25	
Terasse Nb.				=	6,22	(= 63,11 m ²)

DG Wohnfläche EFH

Eltern Nb.	3,56 x 4,27 + 1,95 (0,91 x 4,27) / 2			=	17,15	
Kind 1	6,52 x 2,69 + 0,70 x 2,65 - (1,20 + 1,11) x 0,66 - (1,20 + 1,11) x 0,85 x 2 / 2 =				15,91	
Kind 2	4,15 x 3,66 - 3,70 x 0,66 – 3,7x 0,85 / 2 =				11,18	
Gast Nb.	3,18 x 1,83 + 3,18 x 0,88 / 2			=	7,22	
Bad / WC Nb.	2,63 x 3,07			=	8,07	
Diele	4,05 x 0,98 + 0,43 x 0,99			=	4,39	
Flur Nb.	4,90 x 1,12			=	5,4	
Balkon Nb.	3,30 x 3,00 / 2			=	4,95	
Spitzboden	6,98 x 1,31 / 2			=	4,57	(= 78,84 m ²)

EG Wohnfläche Einliegerwohnung Nb.

Wohnen	4,87 x 4,47 + 1,80 x 0,63	=	22,94	
Kochnische	2,54 x 0,63	=	1,60	
Bad / WC	2,79 x 2,61	=	7,28	
Diele	1,82 x 2,79	=	5,08	
Terasse	(1,65 x 3,85) / 4	=	1,59	(= 38,49 m²)

Wohnfläche EFH + Einliegerwohnung

EG EFH	63,11 m²		
DG EFH	78,84 m²	=	<u>136,25 m²</u>
EG Einliegerwohnung			+ <u>38,49 m²</u>
Wohnfläche gesamt		=	<u>180,44 m²</u>

Nb. = Neubau 2014 (Anbau)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer RP-2024-005064667

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,55 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
88,1 kWh/(m²·a)

111 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

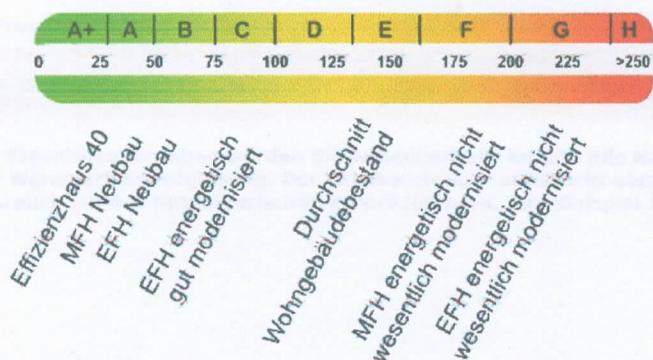
88,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas (fP: 1,1) und Strom (fP: 1,8)	1,26	19.941	4.200	15.741	1,13
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas (fP: 1,1) und Strom (fP: 1,8)	1,26	17.129	4.200	12.929	1,00
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas (fP: 1,1) und Strom (fP: 1,8)	1,26	14.821	4.200	10.621	1,15

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor