

# Exposé

## Einfamilienhaus in Koblenz

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



Objekt-Nr. **OM-302243**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

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

56075 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	36,00 m <sup>2</sup>	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 im EG mit separatem Eingang) befindet, stammt aus dem Jahr 2014 und wurde ebenfalls massiv erbaut (30cm Porenbeton, nicht unterkellert). Die Immobilie verfügt über insgesamt 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wovon 38,5 m<sup>2</sup> auf das Apartment fallen. Das Apartment ist vermietet und wurde erst im Jahr 2020 neu ausgebaut. Es könnte auch sehr gut als Ferienwohnung (Airbnb) vermarktet werden oder gewerblich genutzt werden. Parkplätze in der direkten Umgebung sind mehr als genug vorhanden. Über dem Apartment befindet sich ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und das Bad des Einfamilienhauses sowie die Dachterrasse. Grundrisse, Grundflächenberechnung und Energieausweis liegen im Anhang unter den Bildern.

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

Der vordere Bereich des Grundstücks ist vollständig eingezäunt teilweise gepflastert und mit elektrischem Schiebetor ausgestattet. Hinten gibt es einen kleinen Obstgarten, Terrasse, Feuerstelle und einen gemauerten Erdofen. Auf dem Flachdach des Anbaus befindet sich eine große Dachterrasse (Solarium). Diese ist in der Wohnflächenberechnung nicht inbegriffen. Seitlich vom Haupthaus steht eine Garage, Wassertank, Holzverschlag und ein Trampolin.

Es wurde in den Jahren 2014 - 2020 alles neu angelegt.

Das Haus kann, je nach Absprache, voll möbliert übergeben werden. Das alles ist im Preis inbegriffen.

Der Laminat ist schwimmend verlegt und kann problemlos erneuert werden. Kleinere Änderungen können von uns, nach ihren Wünschen, vor der Übergabe durchgeführt werden. Teilweise neue Bodenbeläge oder Malerarbeiten sind kein Problem.

## 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 können kostenfrei übernommen werden.

Ansonsten eine normale Ausstattung mittlerer Qualität.

- fast vollständig eingezäuntes Grundstück mit elektrischem Schiebetor, kleiner Garage für Motorrad, Fahrräder, etc., 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 willkommen wenn sie potenzielle Käufer haben für das Objekt. Es wird allerdings kein Vertrag im Voraus mit einem Makler unterschrieben. Wir wohnen selbst in dem Haupthaus und das Apartment ist vermietet. Der Verkauf ist privater Natur. Bei einem Kauf benötigen wir 2-4 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. Bzw. in 5 Min. mit dem Bus. Eine gute Grundschule, nebst Kirche und Kindergarten am Löwentor sind fußläufig erreichbar. Trotz der stadtnahen Lage ist das Haus ruhig gelegen. Der Vogelschutzpark und Friedhof liegt in direkter Umgebung. Von hier aus können Sie hervorragend Richtung Panoramaweg oder Stadtzentrum spazieren bzw. wandern, Radfahren etc.

### **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



Straßenansicht von links

# Exposé - Galerie



Eingänge zu App. und Haus



Treppe zu den Eingängen



EFH Eingang

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht



Terrasse EFH

# Exposé - Galerie



Feuerstelle mit Schale EFH



Außenzugang zu Terrasse EFG

# Exposé - Galerie



Shot on CM 22

Metallgarage für Räder, etc.



Shot on CM 22

Rückansicht des Anbaus mit Ap.



Shot on CM 22

Terrasse Apartment

# Exposé - Galerie



Küche im EG EFH



Esszimmer im EG EFH

# Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG EFH



Ofen im EG EFH

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG EFH



Kinderzimmer OG EFH

# Exposé - Galerie



BAD im OG Anbau EFH



Heizungsraum im OG Anbau EFH

# Exposé - Galerie



Flur zu SZ Bad im OG Anbau EFH



BAD im OG Anbau EFH

# Exposé - Galerie



Duschkabine Bad OG Anbau EFH



Spitzboden im DG EFH

# Exposé - Galerie



Kellerraum im EFH



5 KW Strom-Aggregat im Keller



Dachterasse auf dem Anbau EFH

# Exposé - Galerie



Dachterasse auf dem Anbau EFH



Bad Apartment EG Anbau

# Exposé - Galerie



Waschm. im Bad Ap. EG Anbau



Küche + Diele Ap. EG Anbau



Wohn- Essraum Ap. EG Anbau

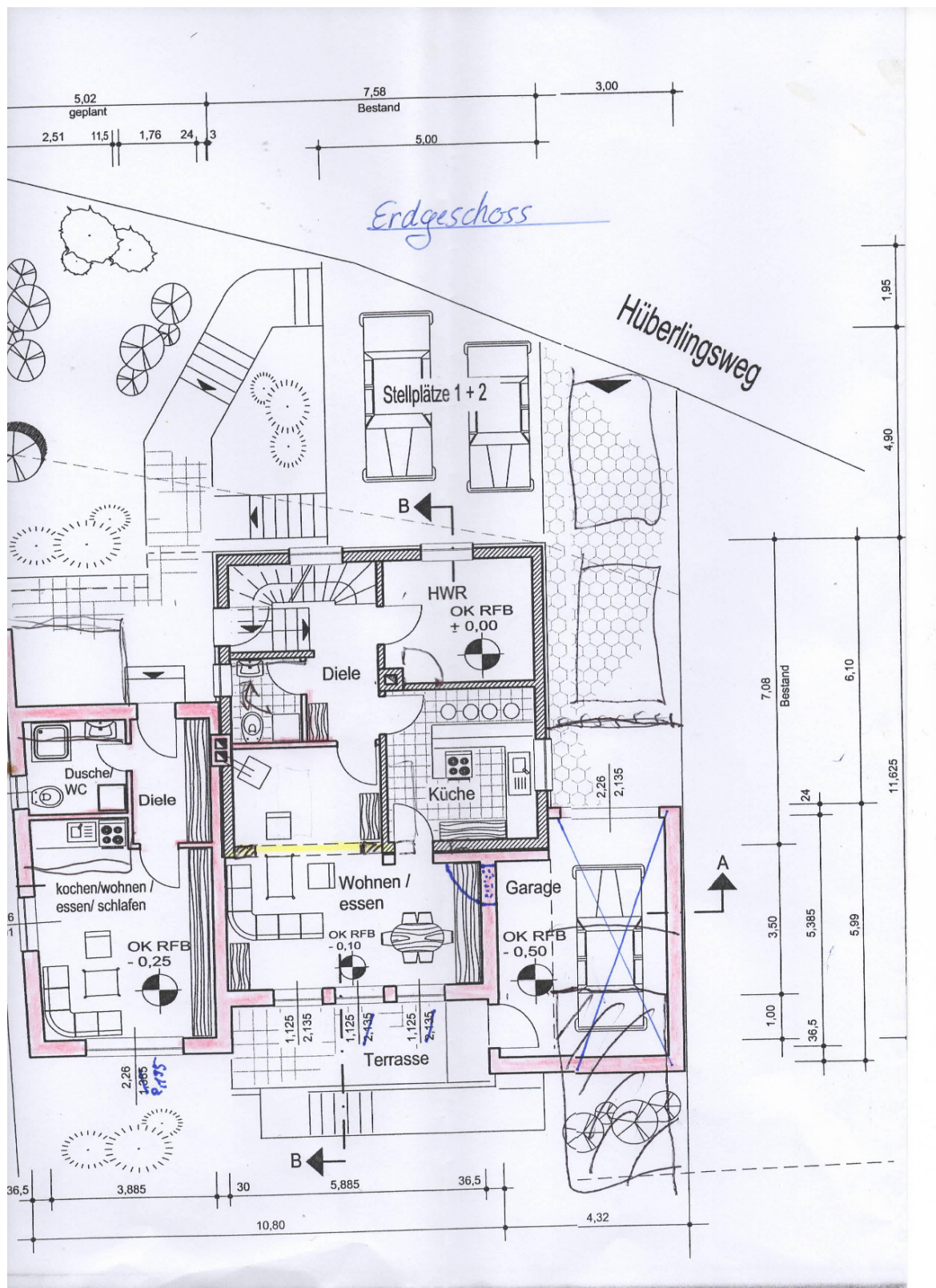
# Exposé - Galerie



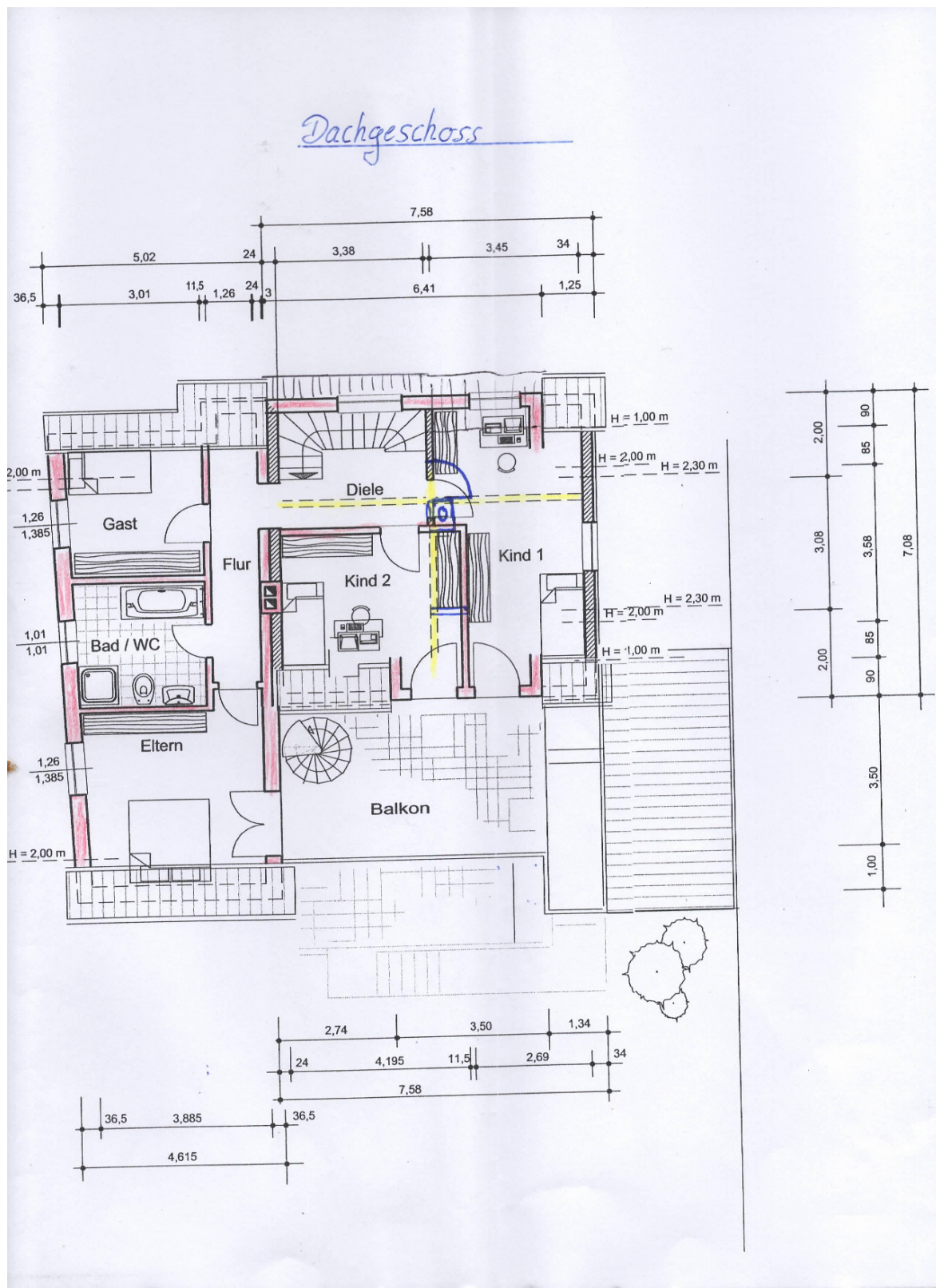
Bad Apartment EG Anbau



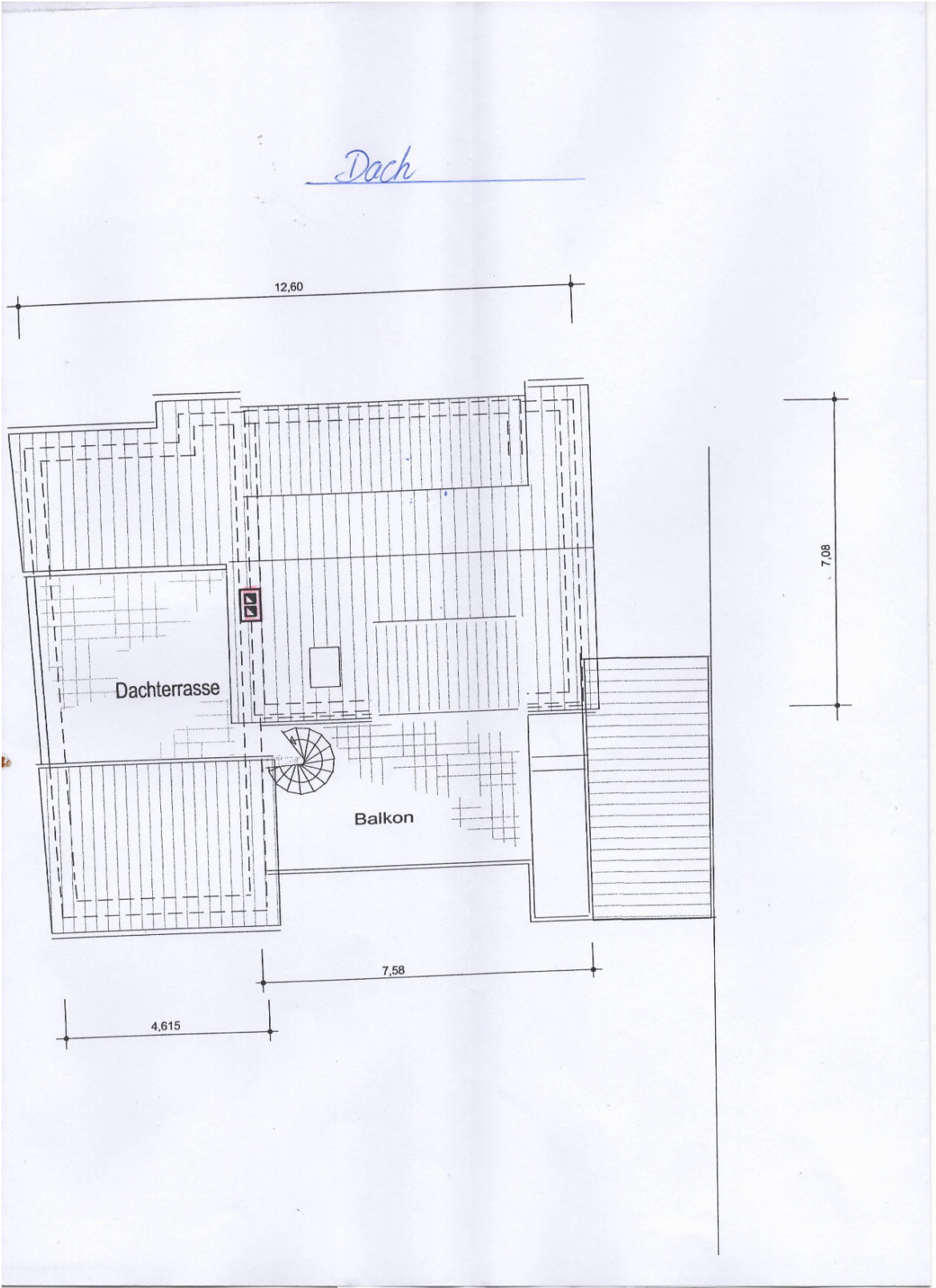
# Exposé - Grundrisse



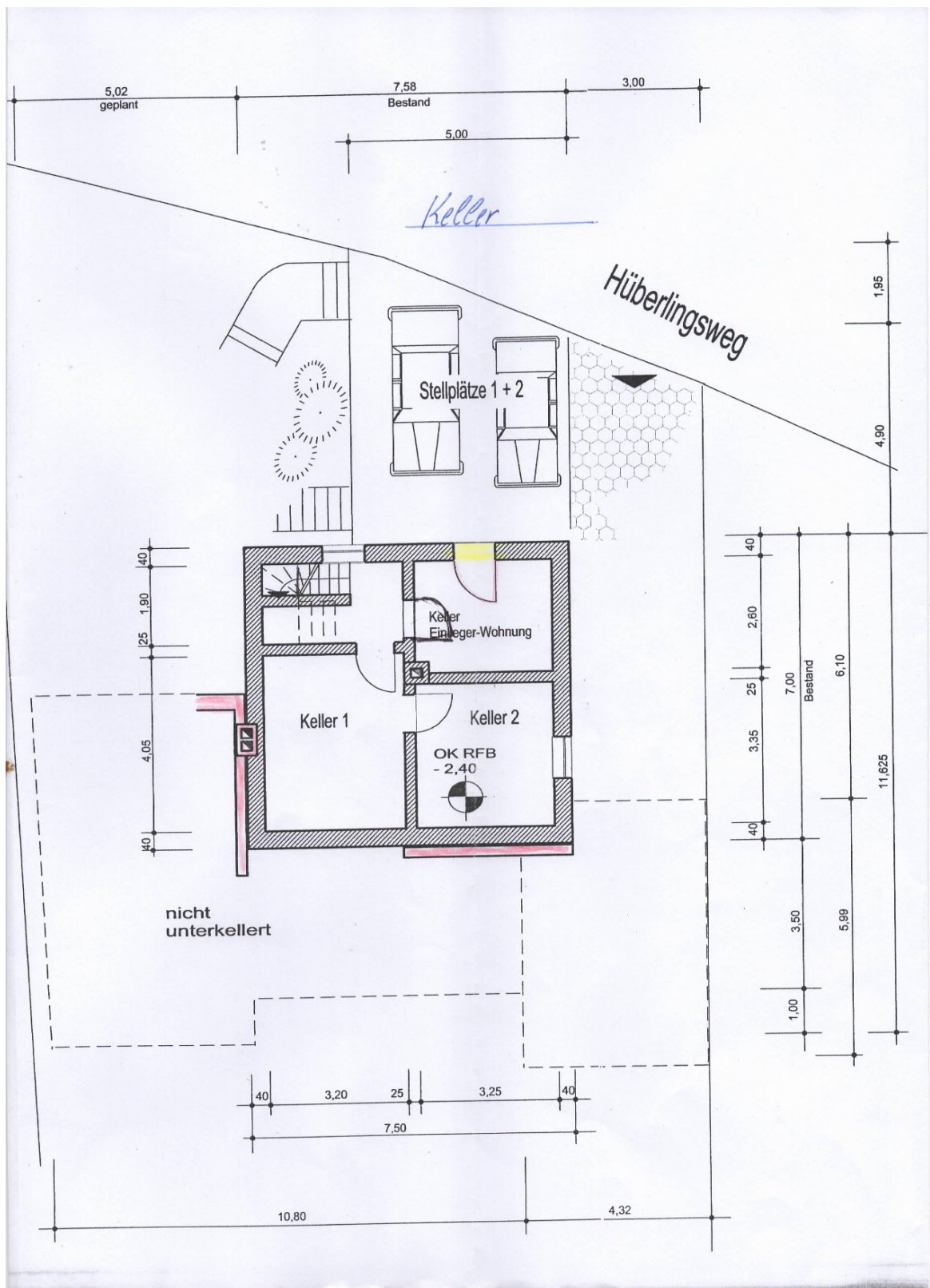
# Exposé - Grundrisse



# 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 <sup>2</sup> )

### **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 - 3,7 x 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 <sup>2</sup> )

## 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	
Terrasse	(1,65 x 3,85) / 4	=	1,59	(= 38,49 m <sup>2</sup> )

## Wohnfläche EFH + Einliegerwohnung

EG EFH	63,11 m <sup>2</sup>		
DG EFH	78,84 m <sup>2</sup>	=	<u>136,25 m<sup>2</sup></u>
EG Einliegerwohnung			+ <u>38,49 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt		=	<u>180,44 m<sup>2</sup></u>

Nb. = Neubau 2014 (Anbau)

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

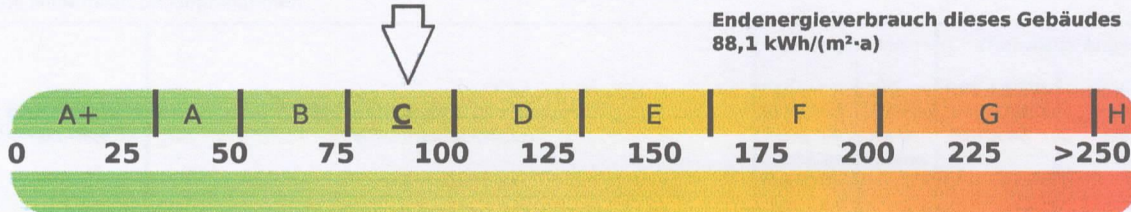
Registriernummer RP-2024-005064667

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,55 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
88,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



111 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

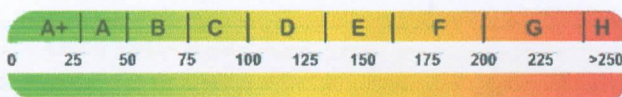
88,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor <sup>4</sup>	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 Endenergie<sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor