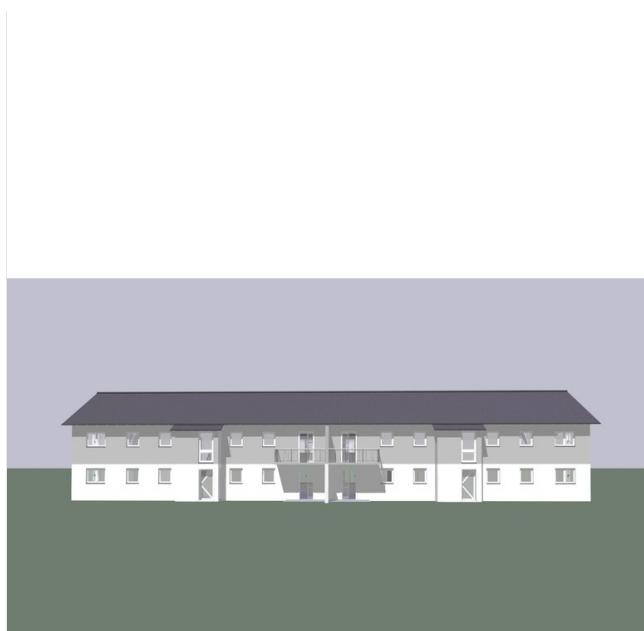


Exposé

Erdgeschosswohnung in Mertloch

Neubau Erdgeschosswohnungen | 3 Zi. | Terrasse & Garten | Mertloch



Objekt-Nr. OM-415724

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Gunnar Monschauer

St. Sebastianstraße
56753 Mertloch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2026	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen vier moderne Erdgeschosswohnungen in einem hochwertigen Neubauprojekt in ruhiger Lage von Mertloch (Landkreis Mayen-Koblenz). Jede Wohnung verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche, drei gut geschnittene Zimmer sowie eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil.

Die Wohnungen eignen sich ideal für Eigennutzer, Paare oder Kapitalanleger und überzeugen durch eine zeitgemäße, funktionale Grundrissgestaltung. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe unter Nutzung von Umweltenergie. Laut Energiebedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf lediglich 21 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse A+ entspricht.

Außenstellplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude und können separat erworben werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Ausstattung

Die Erdgeschosswohnungen sind hochwertig ausgestattet und auf modernen Wohnkomfort ausgelegt. Alle Einheiten verfügen über Fußbodenheizung, großzügige Fensterflächen sowie moderne Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen. Die Bäder sind zeitgemäß gestaltet und mit bodengleichen Duschen ausgestattet.

Besonders hervorzuheben sind die Terrassen mit eigenem Gartenanteil, die zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum im Freien bieten. Die barrierearme Ausführung der Erdgeschosswohnungen ermöglicht komfortables Wohnen für unterschiedliche Lebenssituationen. Außenstellplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei als Privatangebot.

Alle Angaben basieren auf den derzeitigen Planungsunterlagen sowie dem vorliegenden Energiebedarfsausweis. Änderungen im Zuge der weiteren Projektentwicklung bleiben vorbehalten.

Lage

Mertloch liegt im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz und bietet eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter regionaler Anbindung. Die Stadt Mayen ist in wenigen Minuten erreichbar und verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten.

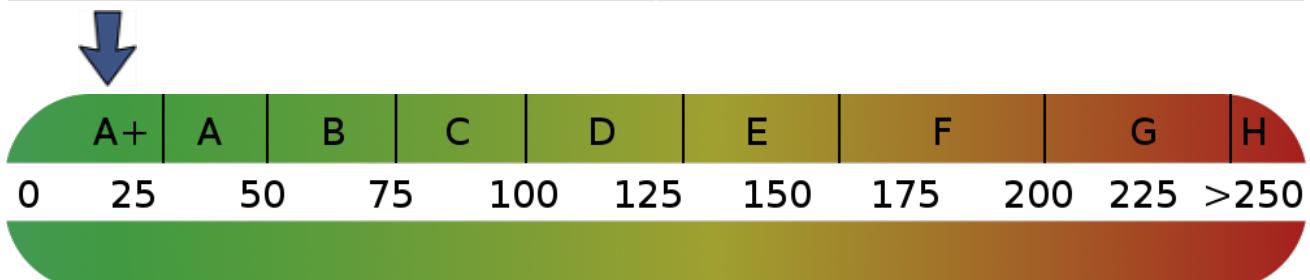
Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und einer landschaftlich reizvollen Lage mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Koblenz und zu den umliegenden Mittelzentren, wodurch der Standort auch für Berufspendler attraktiv ist.

Infrastruktur:

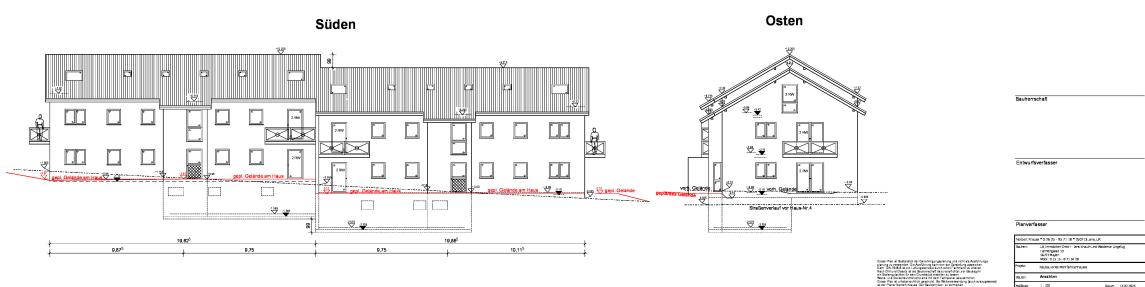
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

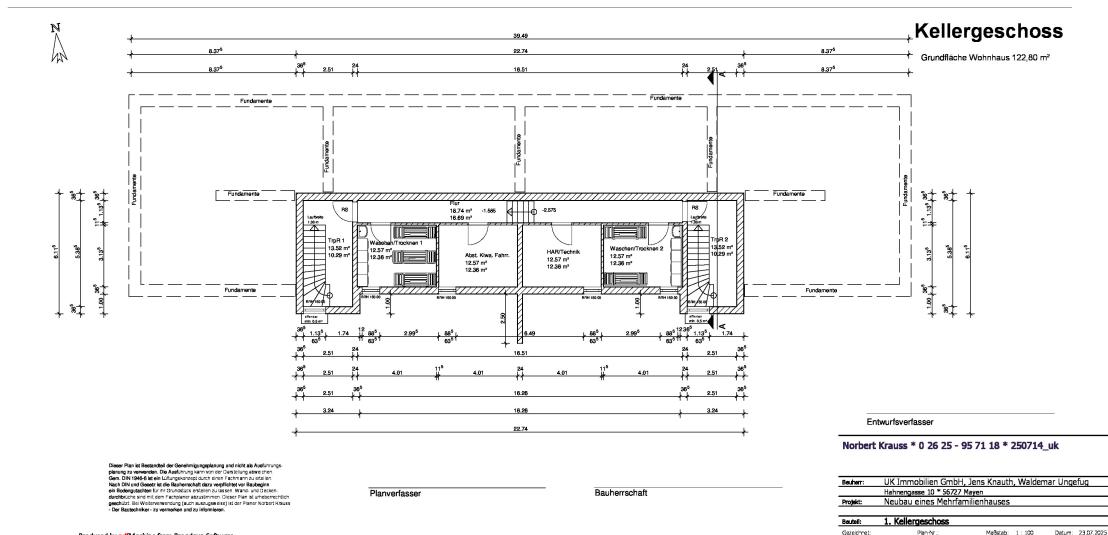
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



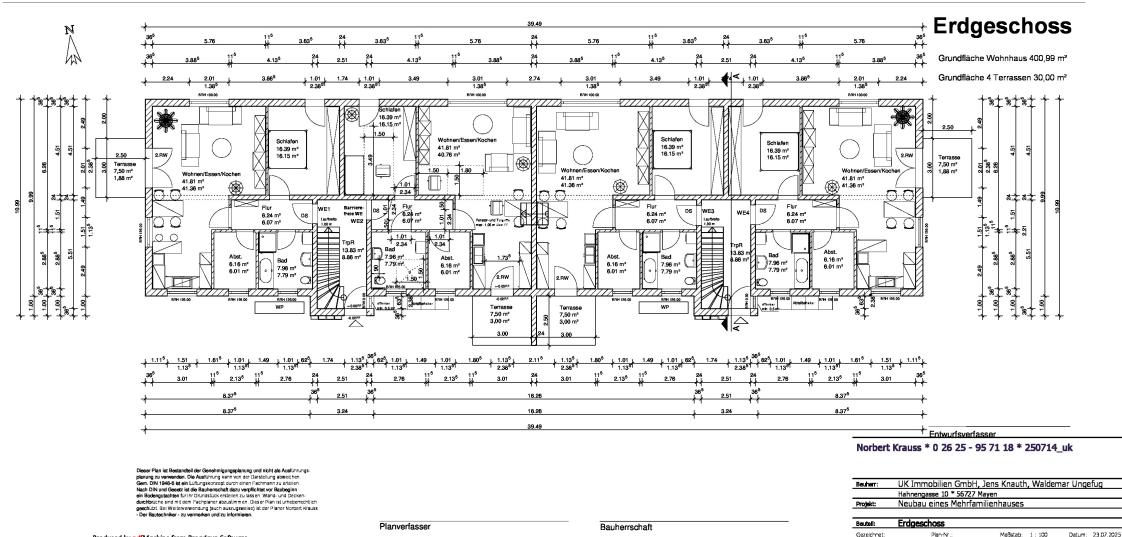
Exposé - Grundrisse



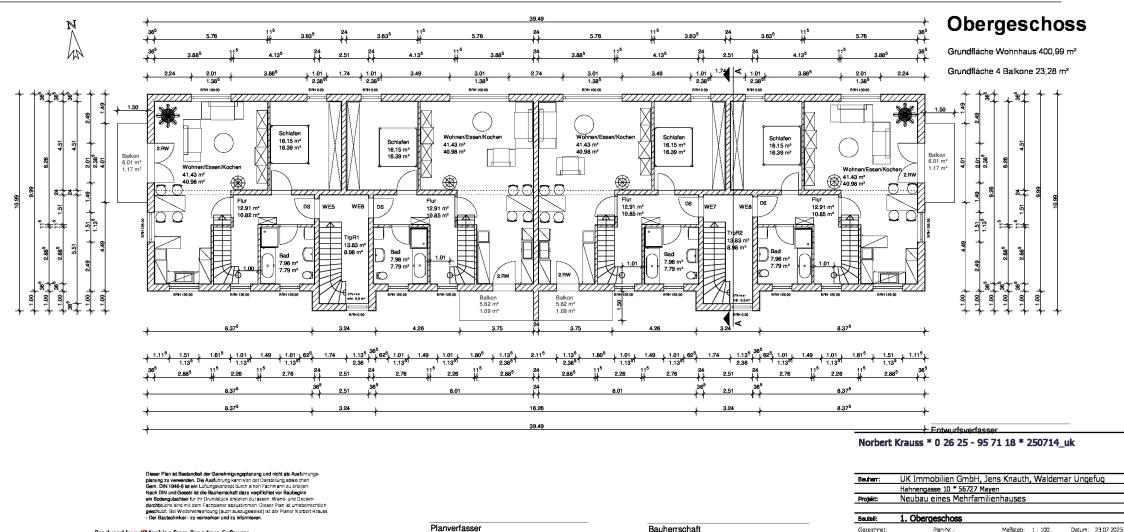
Exposé - Grundrisse



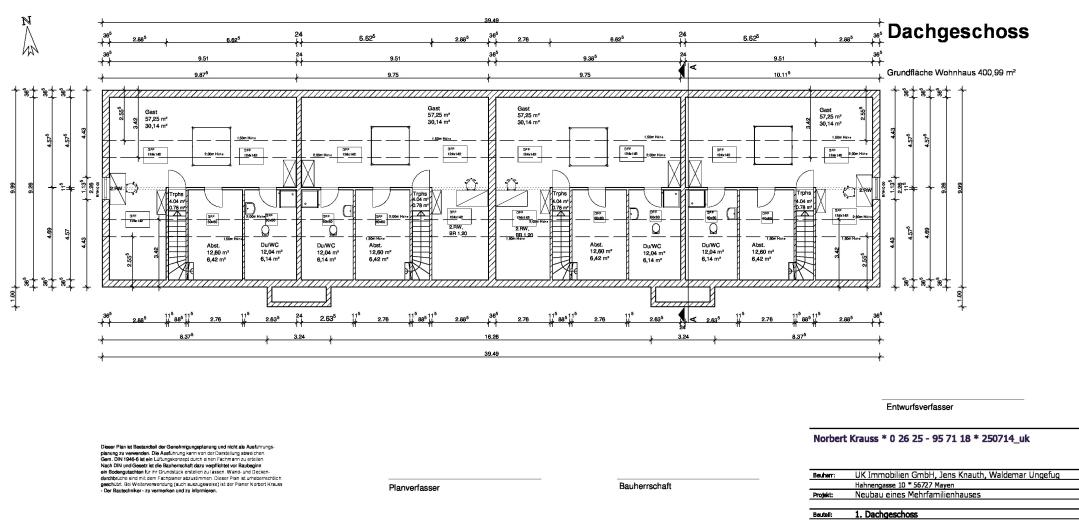
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

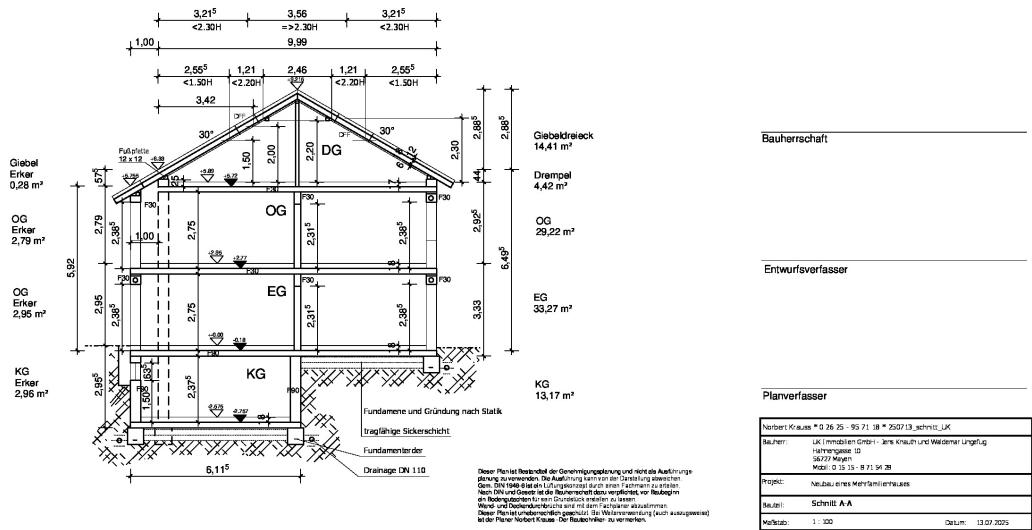


Exposé - Grundrisse

Nachweis Vollgeschoss gem. LBauO, § 2:
 $<2,30H: 3,215m + 3,215m = 6,43m = 64,36\% > 1$ Drittel
 Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss!

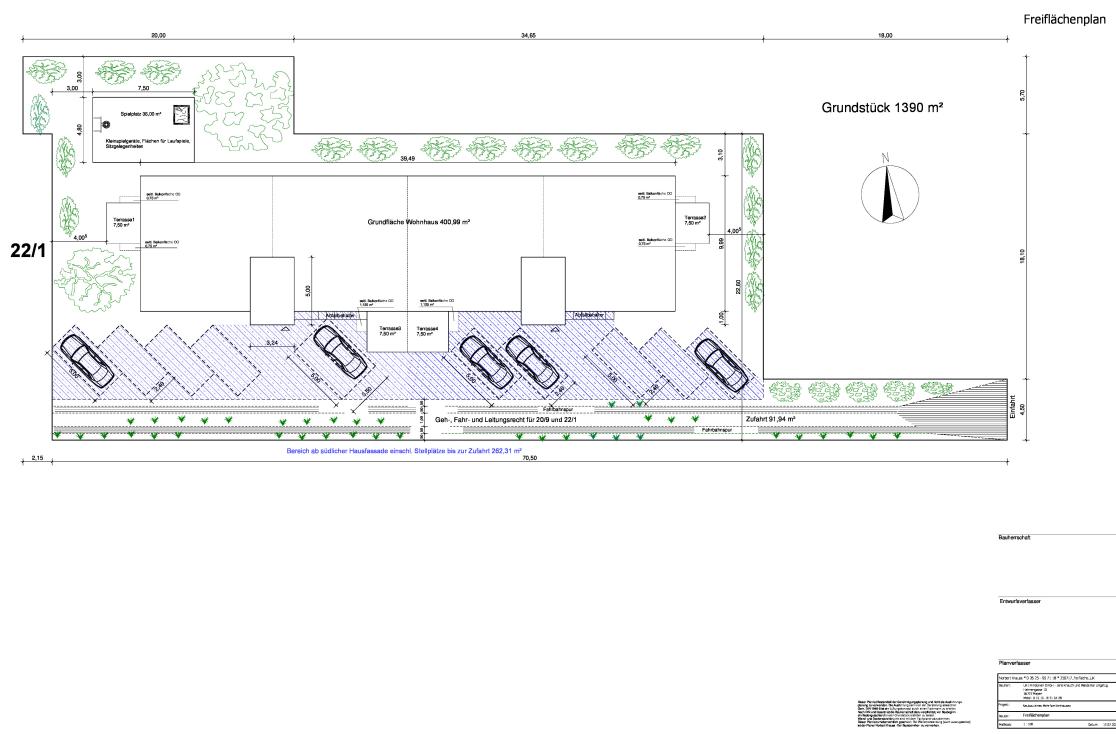
Schnitt A-A

Nachweis Aufenthaltsraum gem. LBauO, §§43 und 45:
 $=>1,50H <2,20H: 1,21m + 1,21m = 2,42m = 49,59\% < 50\%$
 Aufenthaltsraum im Dachgeschoss ist möglich!

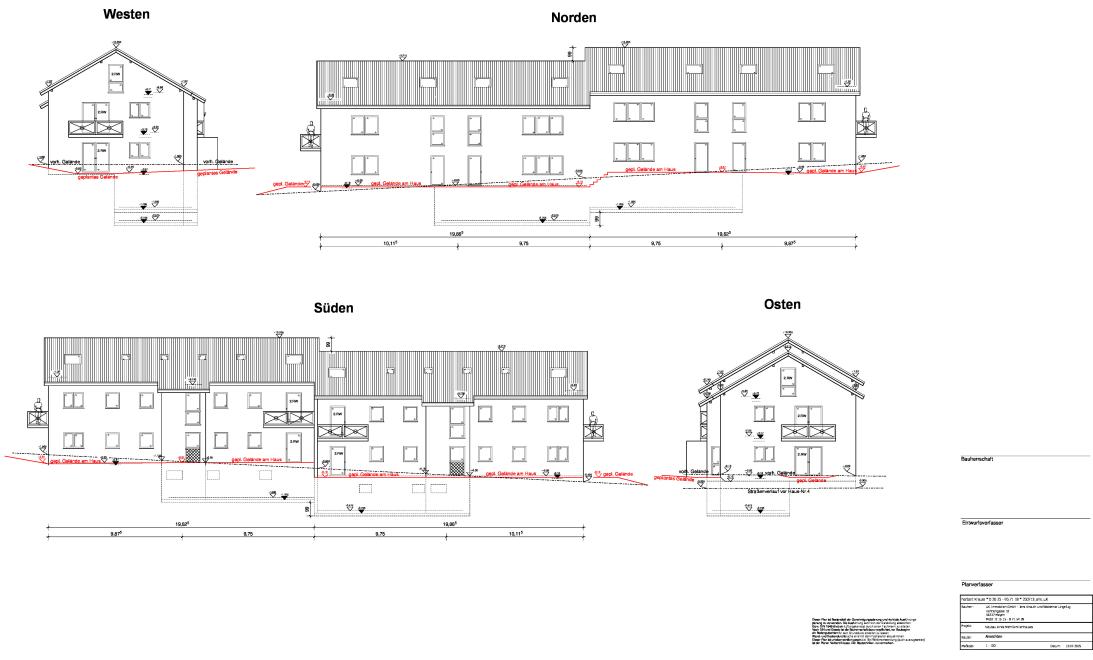


Produced by pdfMachine from Broadgun Software

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Gültig bis: 06.09.2035

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	St. Sebastianstraße 56753 Mertloch		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.189	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltenergie	Verwendung: Beheizung und TW Erwärmung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Thorsten Bouhs
Büro Für Baustatik Bouhs
Auf dem Berg 1 b
56729 Kirchwald

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.09.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

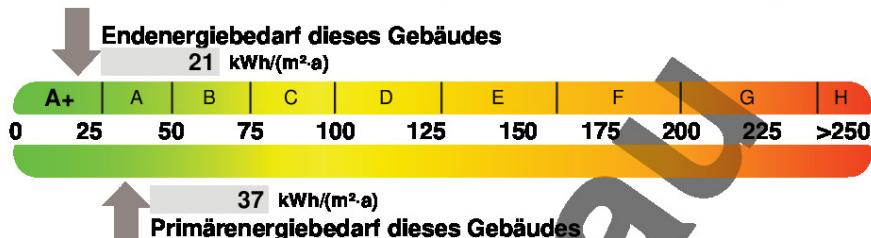
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,51 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 37 kWh/(m²·a) Anforderungswert 38 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁¹

Ist-Wert 0,35 W/(m² K) Anforderungswert 0,37 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 21 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴
 - Hausbergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzel- oder Anlage:	Anteil EE ⁷ an allen Anlagen ⁸ :
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	100 %	100 %
	%	%	%
	Summe ⁹ :	100 %	

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁶ :
	%
	%
	Summe ⁹ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

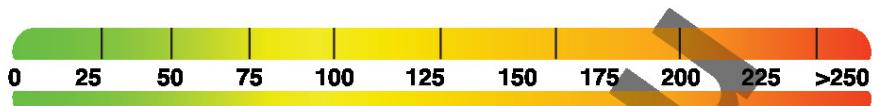
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer:

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

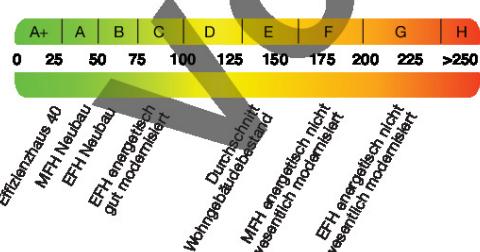
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 (A_n) 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

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definierte Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pa-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregeln nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergielebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Anhänge

1.

Natürlich wohnen. Modern leben - Ihr neues Zuhause im Grünen

- 8 moderne Neubau-
Eigentumswohnungen in Mertloch





Projektübersicht

- Neubau in solider Massivbauweise mit klarer, zeitloser Architektur
- 8 großzügige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 80 bis 120 m²
- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und eigenem Gartenanteil
- Obergeschosswohnungen mit Balkon und Blick ins Grüne
- Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Smart-Home-System, Design-Sanitär und Qualitätsmaterialien
- Fester Stellplatz direkt vor dem Haus – separat zu erwerben
- Barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss (ideal für altersgerechtes Wohnen)
- Wasch- und Kellerräume für jede Wohnung im Keller

Lage – Leben, wo andere Urlaub machen

Eingebettet in die sanfte Landschaft des Maifelds bietet Mertloch Ruhe, Weite und Naturverbundenheit. Ob Spaziergänge, Radtouren oder einfach Durchatmen – hier findet man Raum zum Leben. Gleichzeitig sorgen kurze Wege und gute Anbindungen für Alltag mit Komfort.

Für Naturliebhaber:

Direkt vor der Tür starten Rad- und Wanderwege durch Felder, Wälder und entlang kleiner Bäche.

Naherholung pur bieten Highlights wie der Laacher See, Burg Eltz und das Nette-Tal.

In nur ca. 25 Minuten erreichen Sie die Mosel – eine der schönsten Flusslandschaften Deutschlands – mit Weinbergen, Radwegen und charmanten Orten wie Cochem.

Für den Alltag:

Im nahen Polch (ca. 10 Min.) finden Sie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Gastronomie.

Mayen (ca. 15 Min.) begeistert mit Stadtleben, Wochenmarkt, Krankenhaus und vielfältigem Einzelhandel. Und in ca. 25 Minuten erreichen Sie Koblenz – mit Rheinpromenade, Uniklinik, ICE-Anschluss, Kultur und Shoppingvielfalt.

Zentral und dennoch ruhig gelegen:

Die A48 erreichen Sie in wenigen Minuten
Koblenz: ca. 25 Min.

Mayen: ca. 15 Min.

Polch: ca. 10 Min.

Cochem / Mosel: ca. 25 Min.

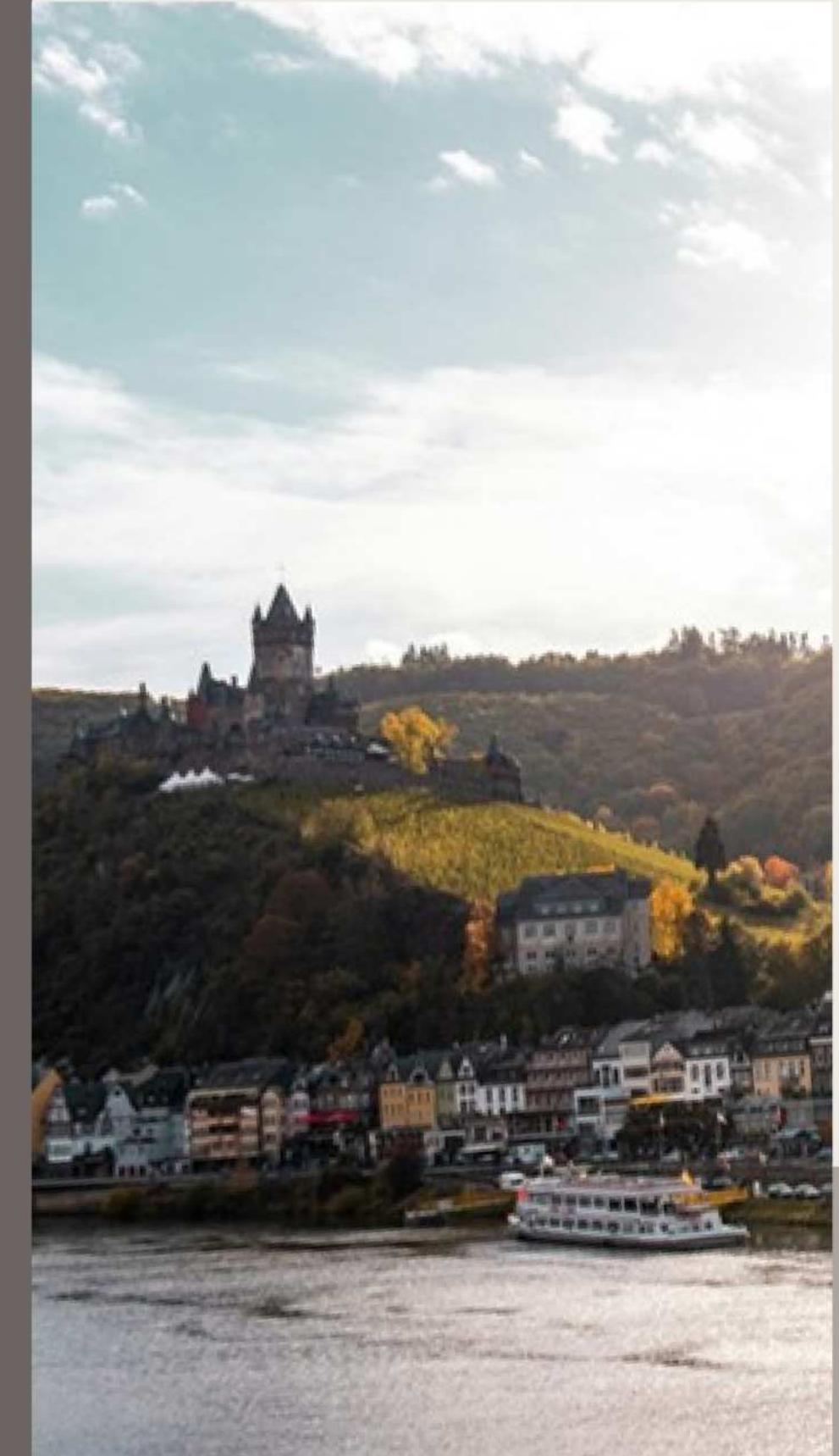
Flughafen Köln/Bonn: ca. 60 Min.

ICE-Bahnhöfe in Koblenz und Montabaur

Mertloch selbst bietet Ihnen:

Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, einen Dorfladen und eine Bäckerei

Ein lebendiges Gemeindeleben mit Vereinen, Veranstaltungen und echter Nachbarschaftskultur
Ruhe, Sicherheit und das Gefühl von Zuhause



Moderne Ausstattung für ein Zuhause mit Zukunft.



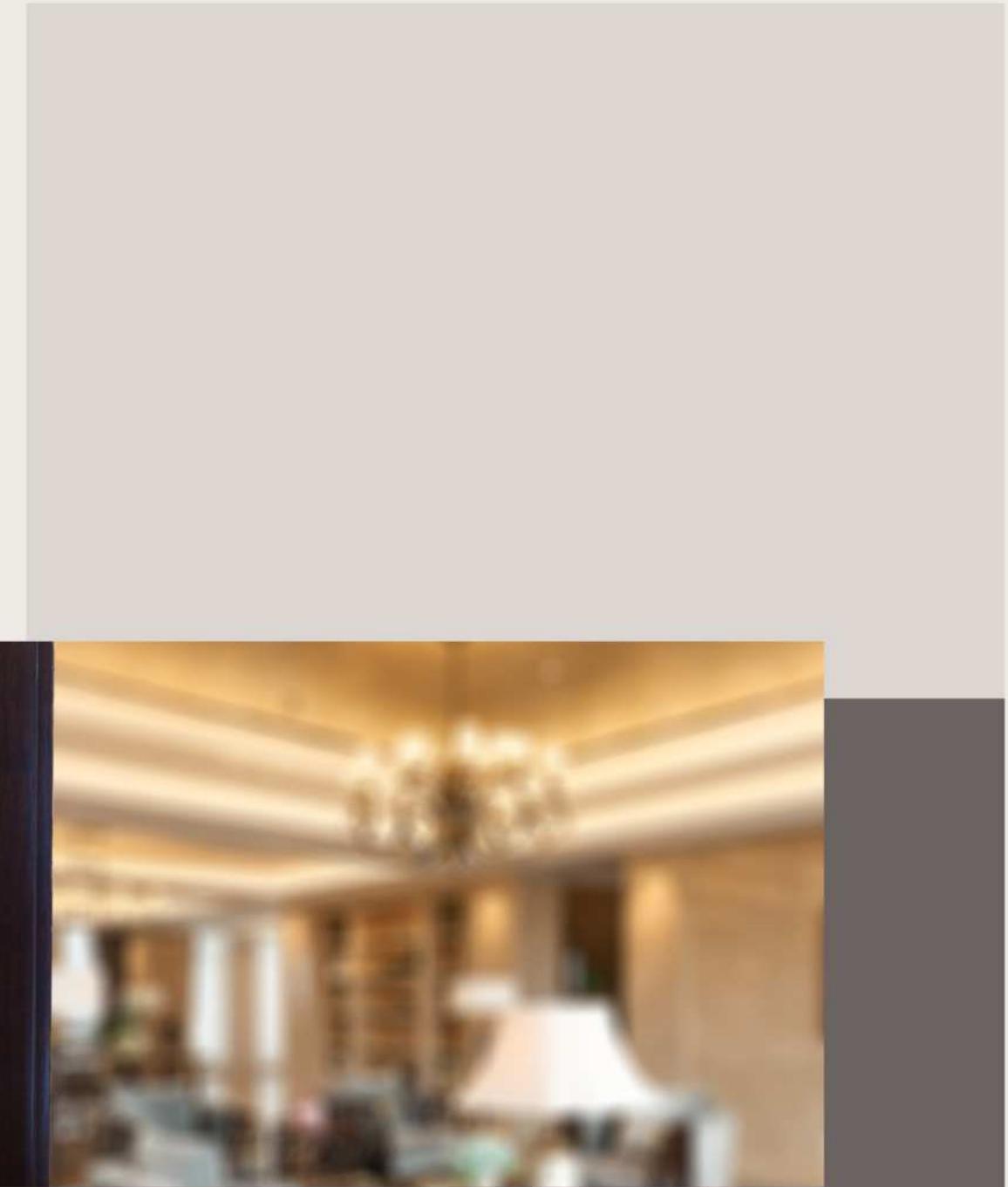
In Mertloch entsteht Wohnraum, der mehr kann als nur schön sein.

Die Wohnungen verbinden klare Architektur mit einem durchdachten technischen Konzept – für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Funktion legen. Hochwertige Materialien, liebevolle Details und eine intelligente Haussteuerung schaffen ein Zuhause, das sich Ihren Bedürfnissen anpasst – nicht umgekehrt.

Ein echtes Highlight ist die integrierte Smart-Home-Technologie mit Sprachsteuerung. Licht, Raumtemperatur und Rollläden lassen sich bequem per Sprachbefehl oder App bedienen – für ein neues Lebensgefühl zwischen Alltag und Innovation. Ob morgens das Licht dimmen oder abends mit einem Wort die gesamte Wohnung auf „Zuhause-Modus“ stellen: Ihre Wohnung hört auf Sie – wortwörtlich.

- Hochwertiger Bodenbelag oder Designfliese (je nach Raum)
- Elektrisch betriebene Rollläden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Smart-Home-System mit App- & Sprachsteuerung (z.B. Licht, Rollläden, Temperatur)
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima und effiziente Wärmeverteilung
- Echtholzparkett (optional in ausgewählten Einheiten)
- Feinsteinzeugfliesen in Bädern
- Tageslichtbäder mit Markenkeramik und bodengleichen Duschen, Badewanne
- Balkon oder Terrasse mit direktem Zugang ins Freie
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Zukunftsorientierte Infrastruktur: Glasfaseranschluss, E-Mobilität vorbereitet

Ausstattung (Auszug)



Wohnungen im Überblick

Whg 01 | EG | 3 Zi. | 80 m² | Terrasse | 290.000 € | frei

Whg 02 | EG | 3 Zi. | 80 m² | Terrasse | 290.000 € | frei

Whg 03 | EG | 3 Zi. | 80 m² | Terrasse | 290.000 € | frei

Whg 04 | EG | 3 Zi. | 80 m² | Terrasse | 290.000 € | frei

Whg 05 | 1.OG + DG | 4 Zi. | 120 m² | Balkon | 410.000 € | frei

Whg 06 | 1.OG + DG | 4 Zi. | 120 m² | Balkon | 410.000 € | frei

Whg 07 | 1.OG + DG | 4 Zi. | 120 m² | Balkon | 410.000 € | frei

Whg 08 | 1.OG + DG | 4 Zi. | 120 m² | Balkon | 410.000 € | frei

Ein Stellplatz vor dem Haus kann für je 15.000 € mit erworben werden

Wohnungen Erdgeschoss

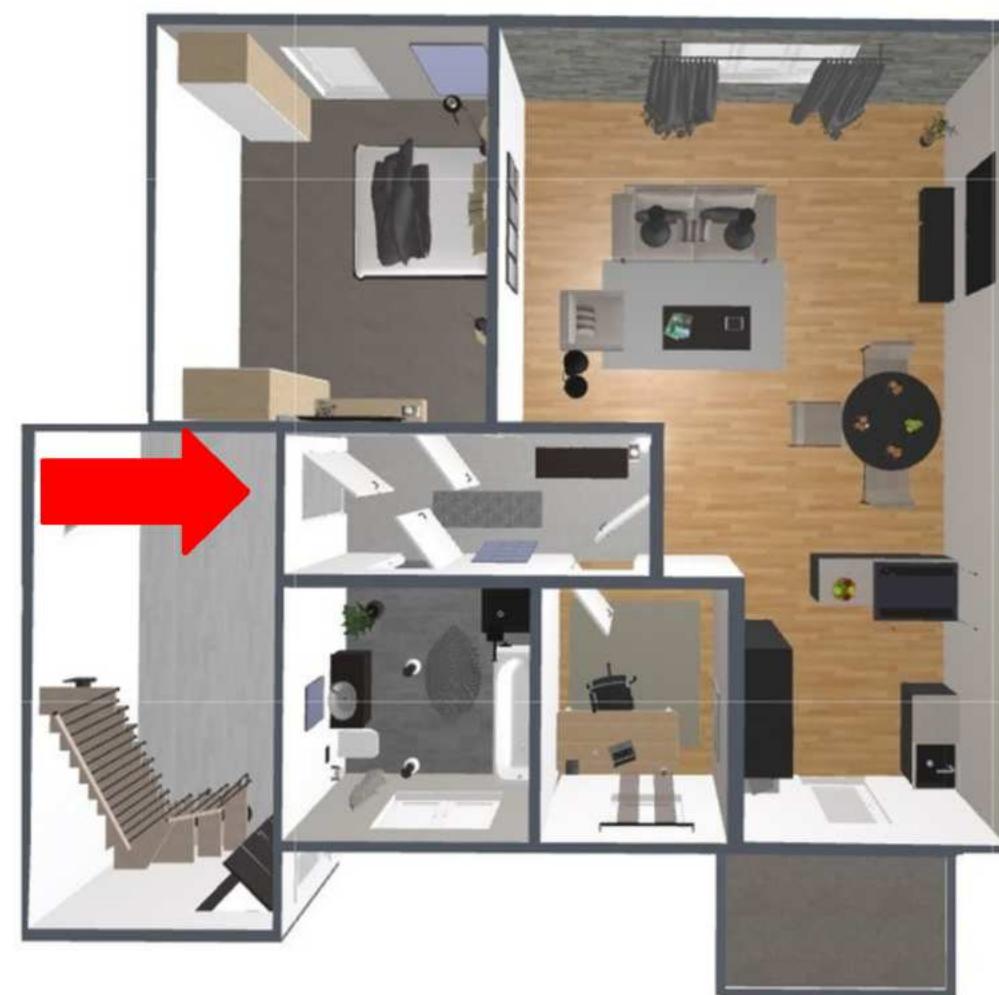


WE1

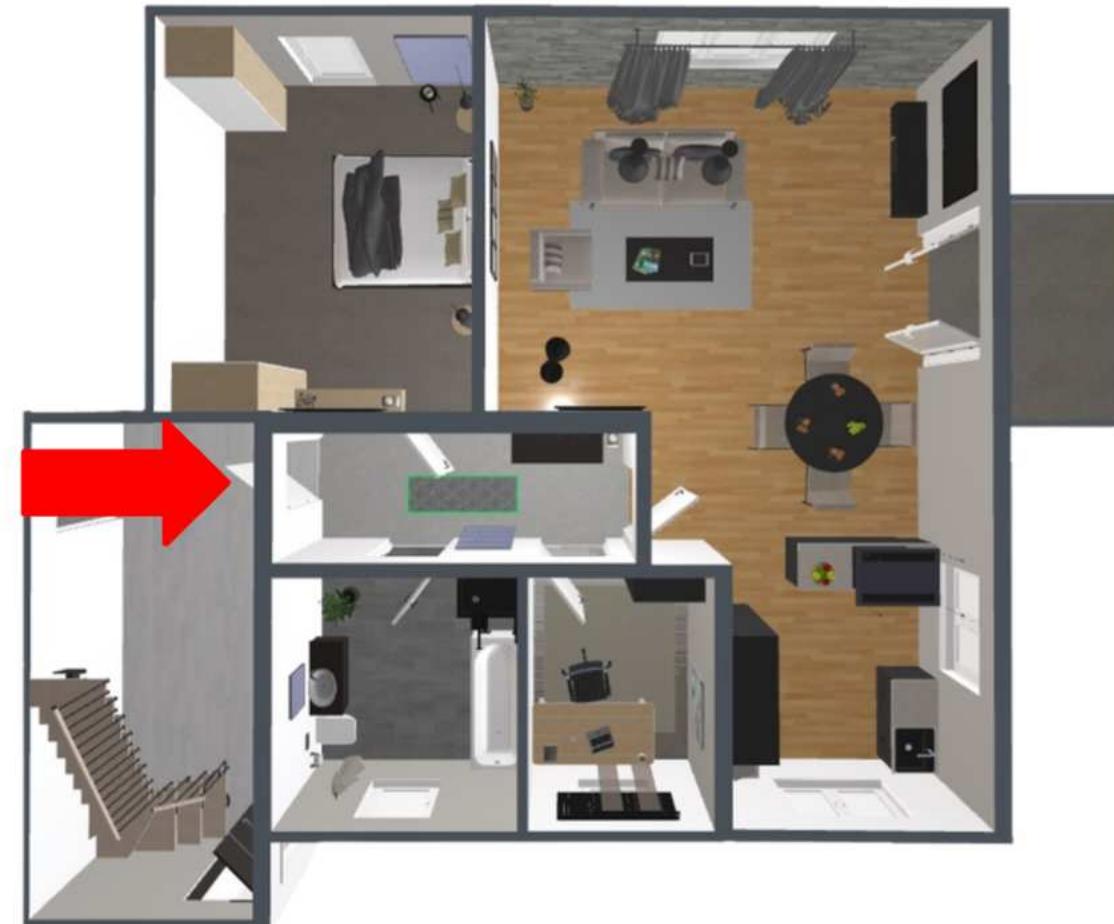


WE3

WE2



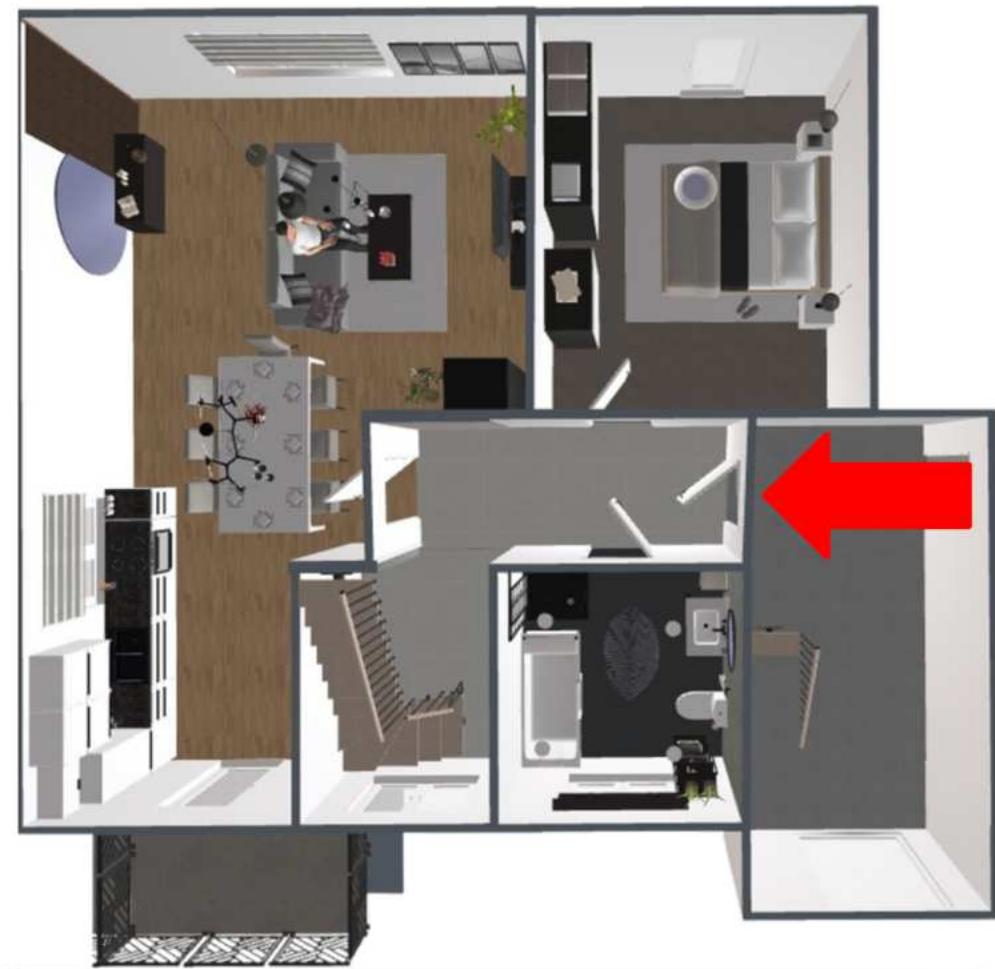
WE4



Wohnungen Obergeschoss



Wohnungen Obergeschoss



WE7



DG WE 7

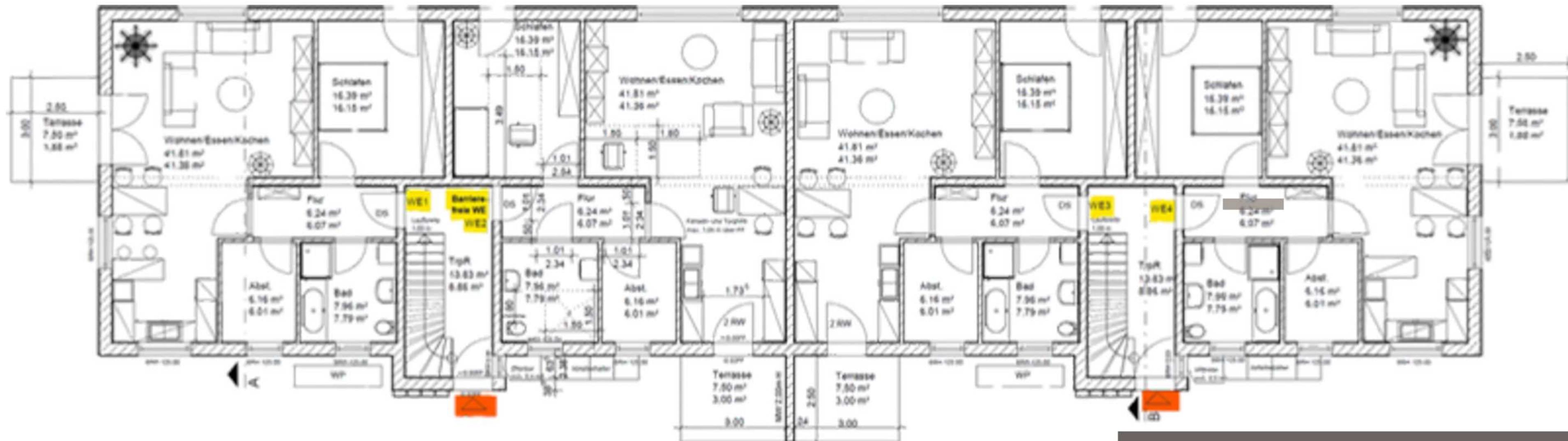


WE8



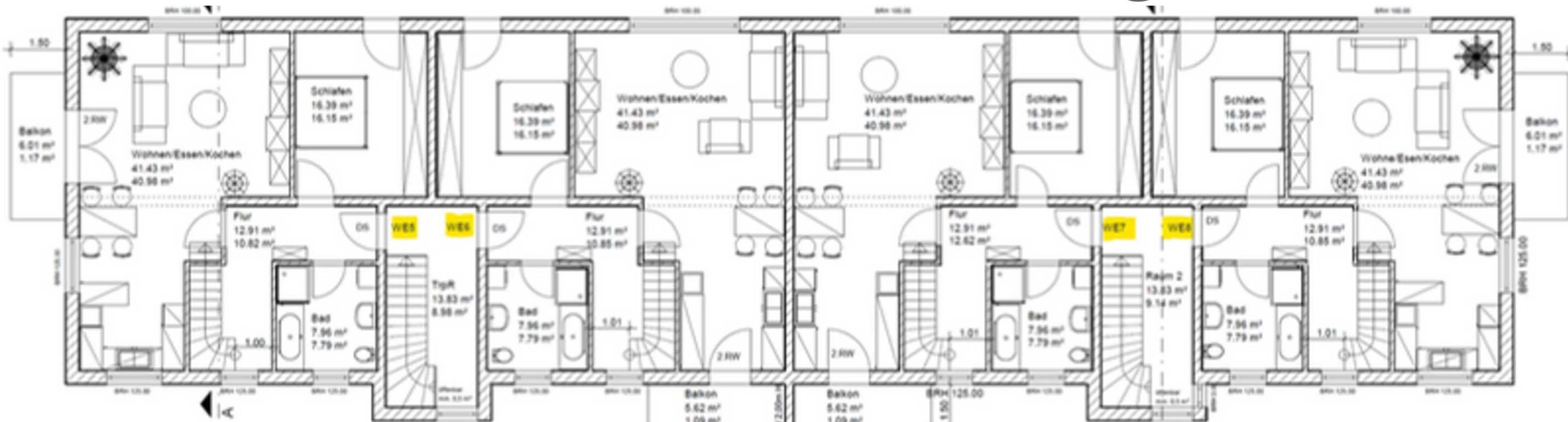
DG WE7

Grundriss Erdgeschoss



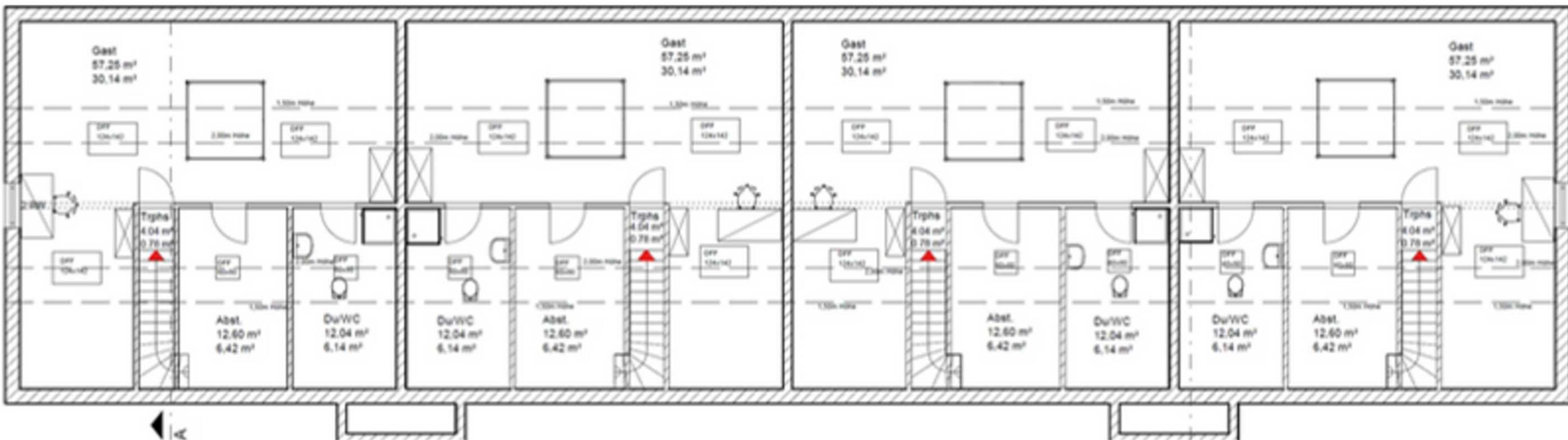
Großzügig wohnen mit direktem
Gartenzugang – jede Wohnung
mit eigener Terrasse und
Grünfläche.

Grundriss Obergeschoss



Helle Räume mit Weitblick – jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon in sonniger Lage.

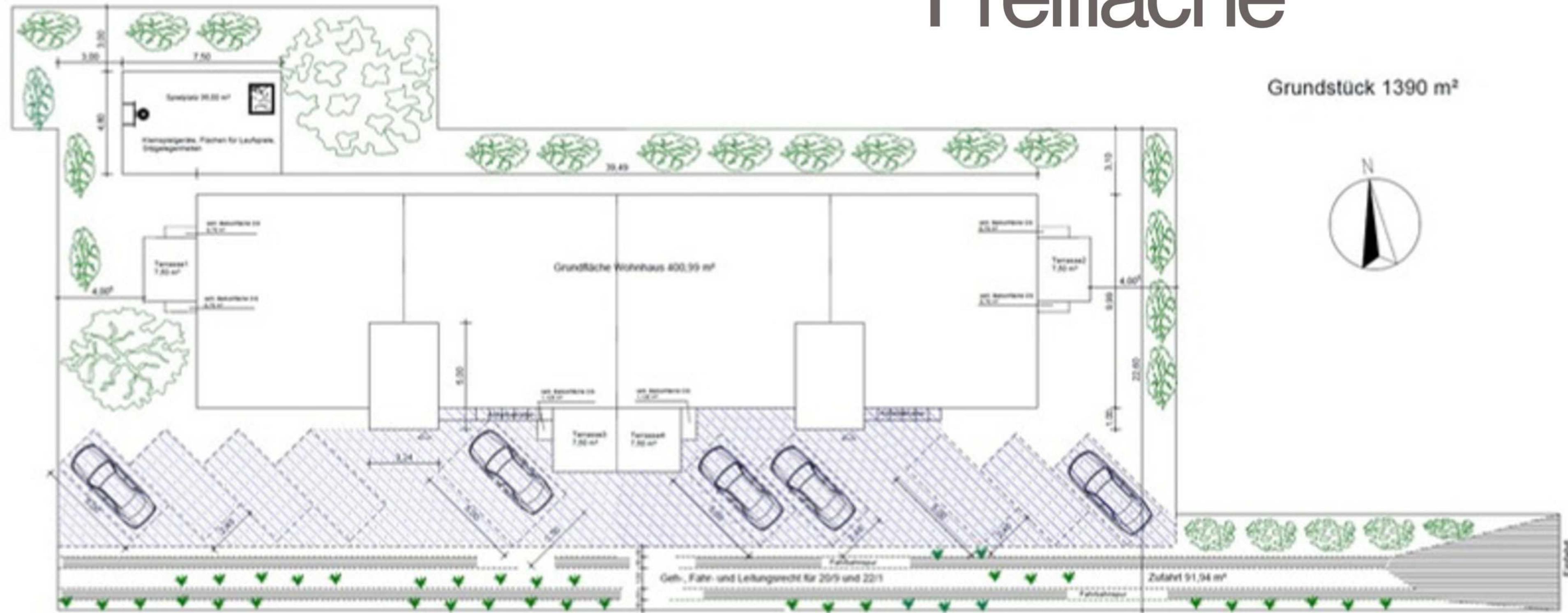
Grundriss Dachgeschoss



Das Dachgeschoss gehört zur Wohnung
im Obergeschoss und ist über eine interne
Treppe erreichbar – ideal als Bereich zum
Arbeiten, für Gäste, Sport oder Rückzug.

Die Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus auf der befestigten Freifläche – bequem erreichbar und gut integriert.

Freifläche



Ob Sie erste Informationen zum Projekt wünschen oder bereits konkrete Vorstellungen mit uns besprechen möchten – wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen. Unser Team begleitet Sie kompetent, ehrlich und individuell – vom ersten Kontakt bis zur Schlüsselübergabe. Reservierung und Verkauf sind ab sofort möglich.

Wenn Sie sich frühzeitig entscheiden, haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Ausstattungswünsche einzubringen – natürlich abhängig vom aktuellen Baufortschritt. Wir legen großen Wert auf Transparenz, Zuverlässigkeit und einen offenen Austausch. Denn ein Zuhause ist mehr als nur ein Grundriss – es ist ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen sollen. Und genau das ist unser Anspruch.

Ihr Weg ins neue Zuhause beginnt hier.



Mit diesem Projekt schaffen wir nicht nur neue Wohnräume – wir schaffen Lebensqualität.
In Mertloch entsteht ein Ort, an dem moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lage in Einklang stehen.
Ob für Paare, Familien oder Menschen, die bewusst wohnen möchten:
Hier verbinden sich Ruhe, Nähe zur Natur und eine zentrale Lage – mit dem Gefühl, wirklich zuhause zu sein.



Bereit für den nächsten Schritt? Wir sind für Sie da.

Ihr Ansprechpartner



HypoSmart AG -
Gunnar Monschauer



0151 27019930



g.monschauer@hyposmart.de