

Exposé

Mehrfamilienhaus in Koblenz

Mehrfamilienhaus zum Kauf 14 Wohneinheiten Koblenz Neuendorf



Objekt-Nr. OM-421782

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.850.000 €**

Ansprechpartner:
Denis Sviridov

Andernacher Str.82-84
56070 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	721,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	43,00	Schlafzimmer	29
Wohnfläche	1.040,00 m ²	Badezimmer	14
Nutzfläche	3.287,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 befindet sich in zentraler Lage von Koblenz Neuendorf und überzeugt durch seine solide Bausubstanz.

Das Objekt verfügt über 14 Wohneinheiten

fünf Dreizimmerwohnungen mit einem Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, acht Dreizimmerwohnungen mit separater Küche und großen Fluren, sowie eine Vierzimmerwohnung.

Gebäudekonstruktion: Massivbau, Kellermassiv, ansonsten Holzbalkendecken. Wir haben hier Deckenhöhen von durchschnittlich über 3,10 Meter, welche eine besondere Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Holztreppe, Wohnfläche insgesamt 1040 Quadratmeter, Grundstückgröße circa 721 Quadratmeter.

Vor fünfzehn Jahren wurden die gesamte Elektroinstallation vollständig erneuert, ein Gasheizkessel installiert sowie Rohre für die Heizung sowie für die Kalt- und Warmwasserversorgung verlegt.

Alle Mietverträge wurden für die Dauer von einem Jahr abgeschlossen. Dies ermöglicht dem neuen Eigentümer, Änderungen nach eigenem Ermessen vorzunehmen, ohne irgendwelche prozessualen rechtlichen Konsequenzen.

Beheizt wird das Gebäude Hausnummer 82 (5 Wohneinheiten) über eine Gas-Zentralheizung; Hausnummer 84 (9 Wohneinheiten) Stromheizung!

Das Haus ist unterkellert.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Impressum:

Denis Sviridov

Kesselheimer Weg 34

01787813903 WhatsApp

koblenzreifen@gmx.de

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 03.05.2014

Gültig bis: 01.06.2024 Registrierungsnummer: RP-2014-000038045

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilien-Doppelhaushälfte
Adresse	Andernacherstraße 82-84, 56670 Koblenz-Lützel
Gebäudedetail	
Baujahr Gebäude*	1900
Baujahr Wärmeerzeuger**	2012
Anzahl Wohnungen	14
Gebäudefläche (A _g)	3287,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser†	Holz, Strom
Erneuerbare Energien	Art: Pelletheizung Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in den Regeln von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlagende Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 3**). 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudedetail. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **engiw.de** – ein Service der archaeus digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schmitz | archaeus digital GmbH | Außer der Schleimühle 29 | 28203 Bremen | Tel. 0421 2412403

02.06.2014 BAFA-152417
Datum Unterschrift des Ausstellers: *N. Schmitz*
Dipl.-Ing. N. Schmitz, zertifizierter Energieberater

*Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. †Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
*Mehrfachangaben möglich. †Bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergabestation.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 03.05.2014

Berechneter Energiebedarf Registrierungsnummer: RP-2014-000038045

Energiebedarf dieses Gebäudes

Endenergiebedarf: **122,6 kWh/(m²a)**

Primärenergiebedarf: **57,2 kWh/(m²a)**

Anforderungen gemäß EnEV:

Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle¹⁾: Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4703-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
 Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen) **122,6 kWh/(m²a)**

Angaben zum EEWärmeG²⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG):

Art:	Deckungsanteil:	%
Art:	Deckungsanteil:	%
Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte:
 Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)
 Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_g: kWh/(m²a)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudefläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 2 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
 4) nur bei Neubaus im Falle der Modernisierung im Falle des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau
 6) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Erfasster Energieverbrauch 3

Energieverbrauch dieses Gebäudes

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

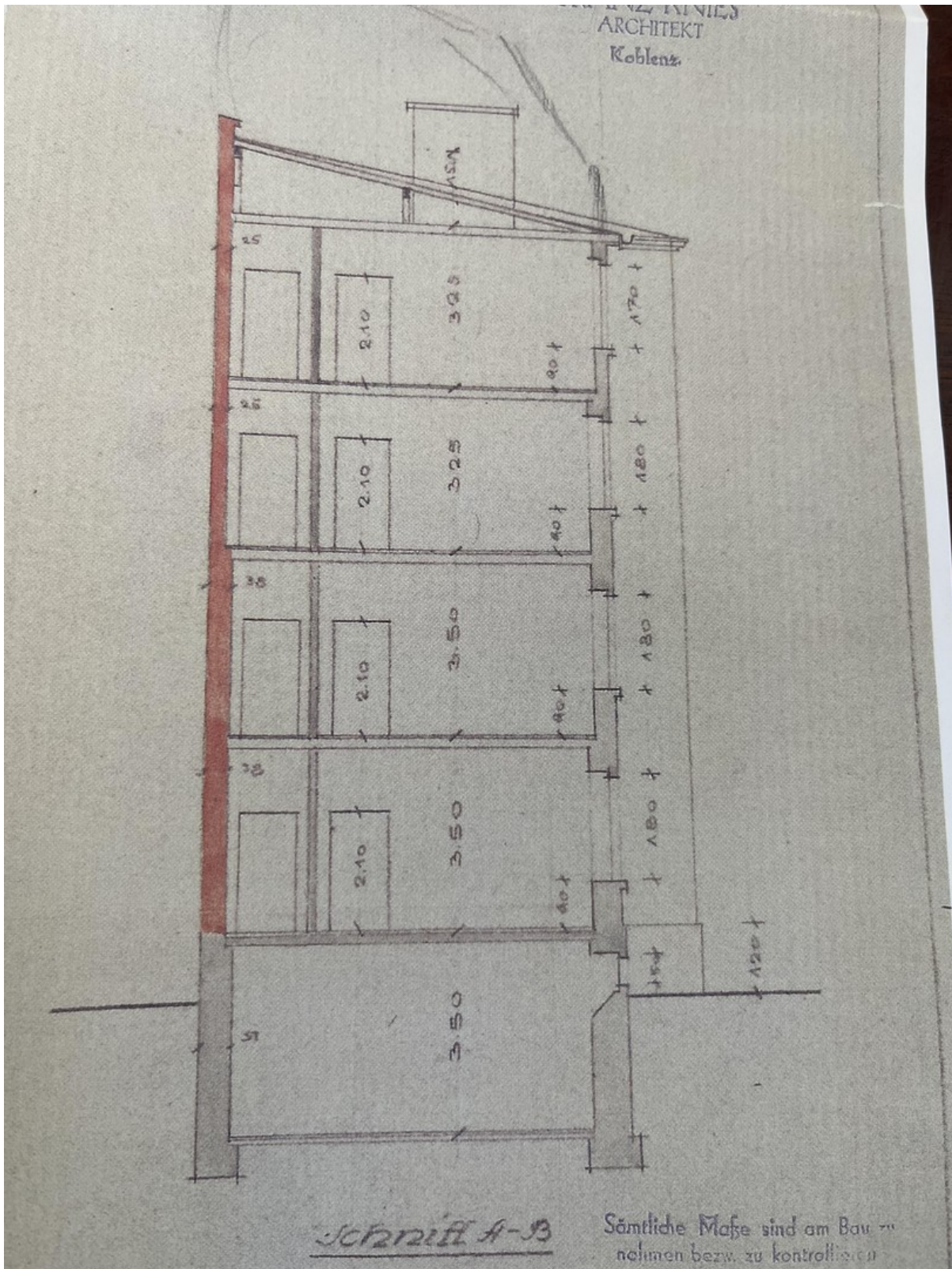
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

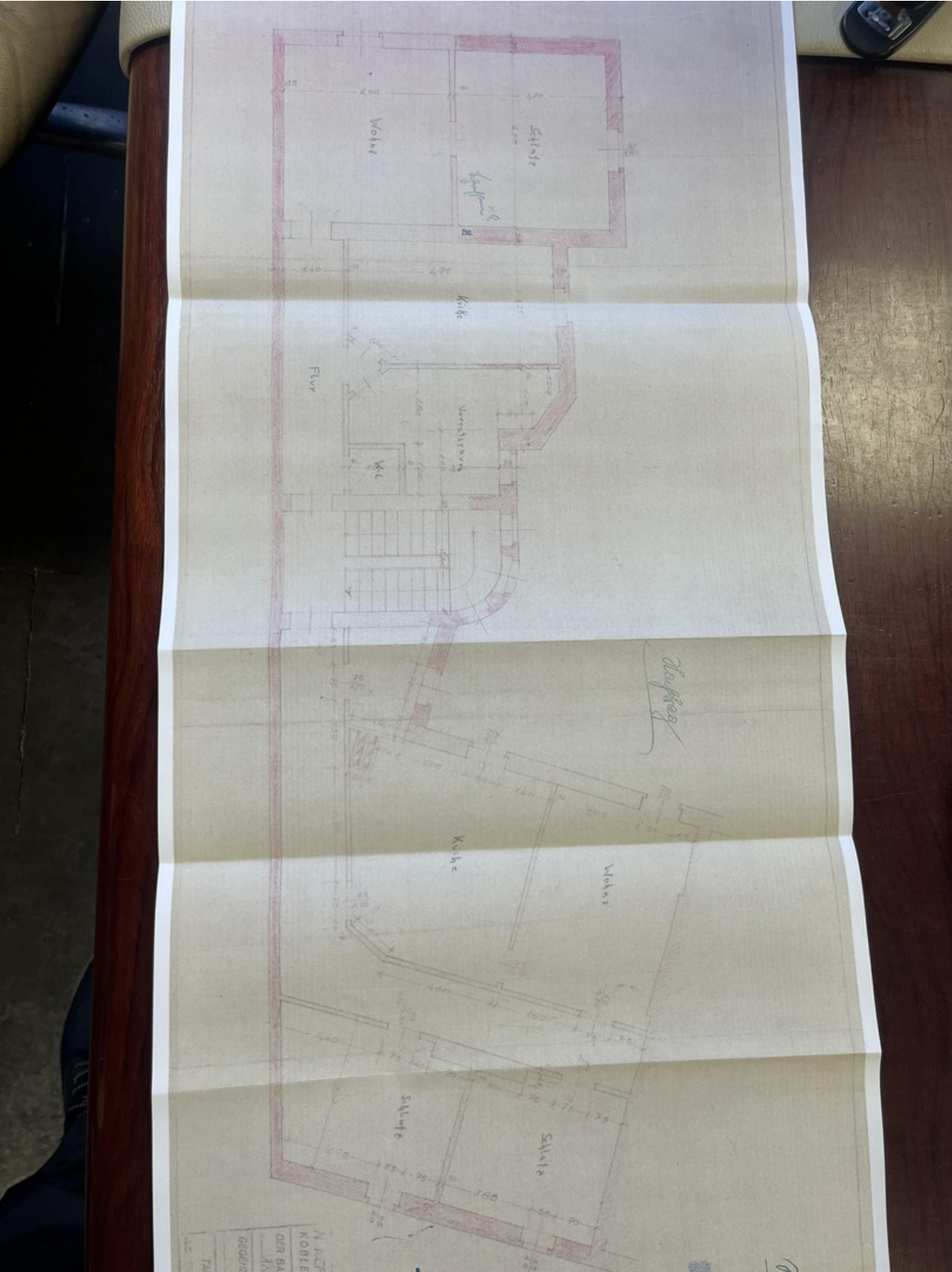
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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⁾Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³⁾gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh ⁴⁾EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

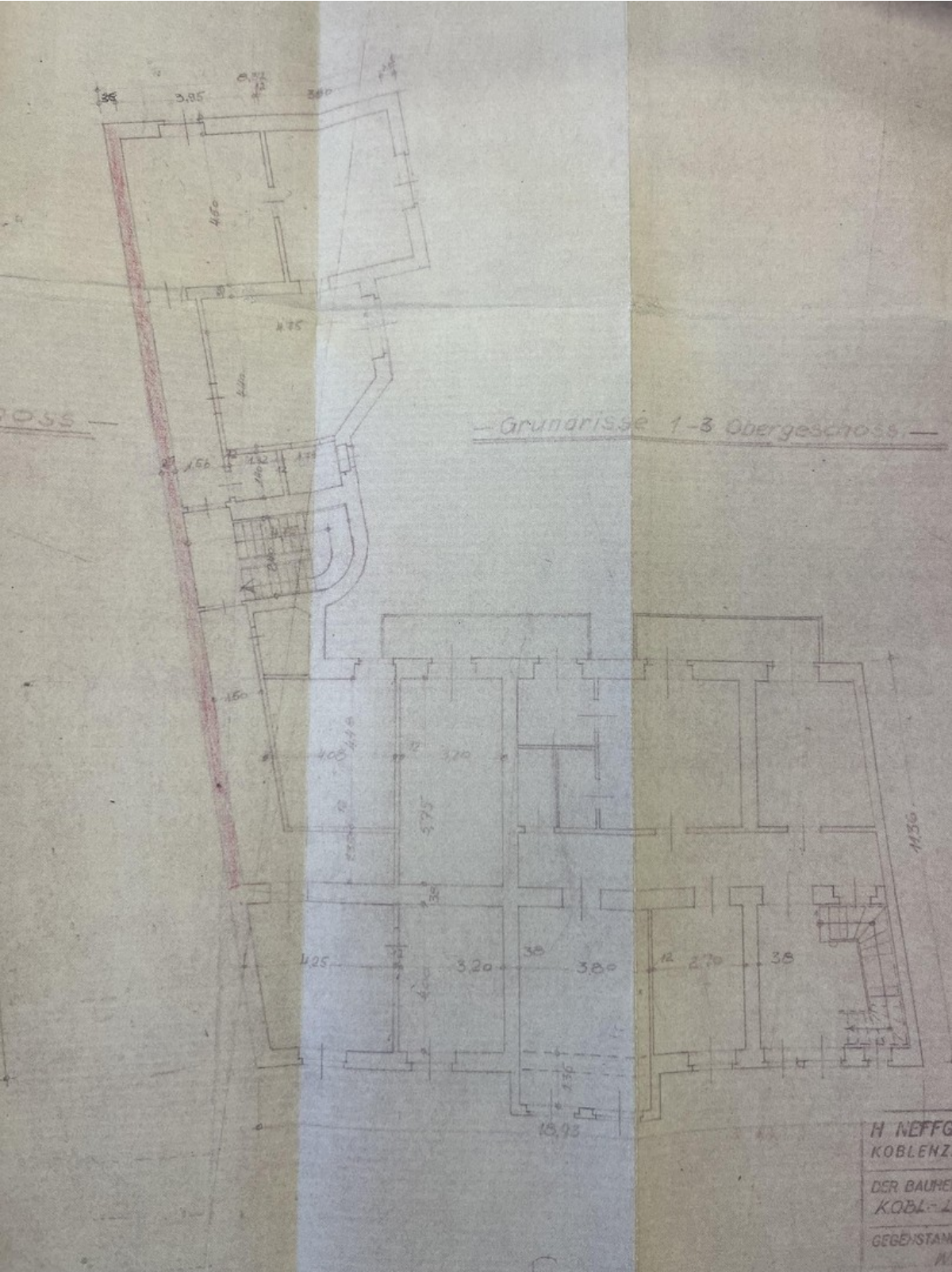
Exposé - Grundrisse



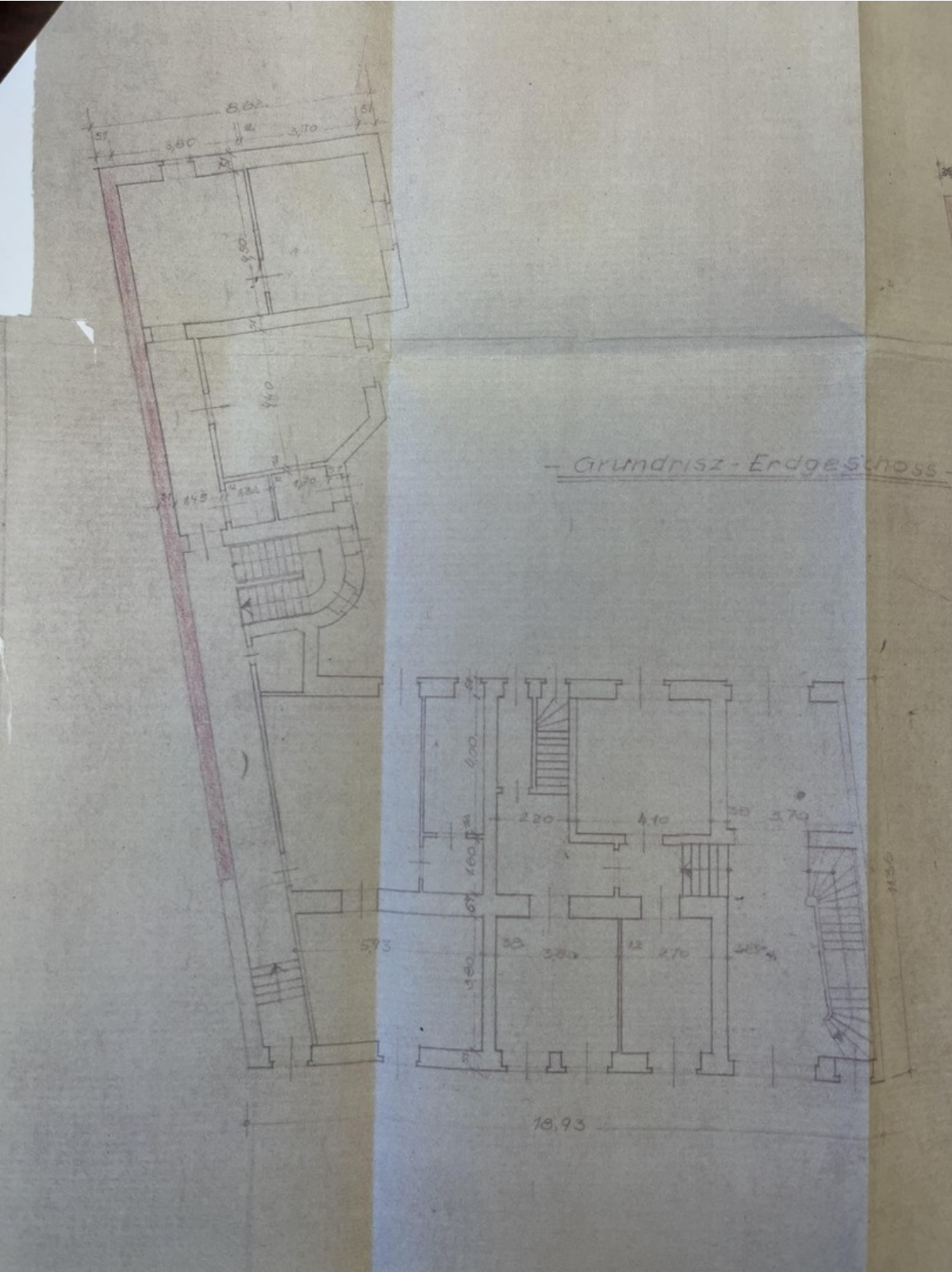
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

AREAL
IMMOBILIEN

Internes Gutachten

Dieses interne Gutachten des Objekts – Andernacher Straße 82+84 Koblenz - ist für interne Zwecke gedacht. Die hier getroffenen Angaben und Auswertungen fungieren als Richtwert bei der Ermittlung des zu erwirtschafteten Verkaufspreises und geben Aufschluss über den erzielbaren Vermarktungswert.



Objekt: 56070 Koblenz, Andernacher Straße 82+84
Objektart: ein mit zwei verbundenen Mehrfamilienhäusern bebautes Grundstück
Eigentümer: [REDACTED]

Grundstück: Flur. 14 Flurstücks-Nr.: 55/1 Größe: ca. 721 m²

Ermittlungsstichtag: 26.10.2010

Objektbesichtigung: 22.10.2010 – 26.10.2010

Besonderheiten: Das Objekt befindet sich derzeit noch in Renovierungsmaßnahmen für eine optimale Nachvermietung. Diese Arbeiten führen auch zu einer deutlichen Wertsteigerung. Die durchgeführten Maßnahmen sind überschaubar und dienen sowohl technischen als auch wohnqualitativen Verbesserungen. Die beiden Mehrfamilienhäuser

HOHENZOLLERNSTRASSE 5-7
56068 KOBLENZ

TEL. 0261/37682 UND 1005118
FAX 0261/309038

E-MAIL: INFO@AREAL-KOBLENZ.DE
HTTP://WWW.AREAL-KOBLENZ.DE

Exposé - Grundrisse

AREAL
IMMOBILIEN

werden in diesem internen Gutachten sowohl gemeinsam als auch mit Einzelverkäufen berücksichtigt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung sind für eine solche Vermarktung noch durchzuführen. Die technischen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit sind in diesem Hause gegeben.

Lagebeschreibung

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Koblenz

Ort: Mit rund 106.000 Einwohnern ist Koblenz Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz mit einem Einzugsbereich von ca. 650.000 Menschen. Für viele Bewohner in der Region Westerwald, Hunsrück, Taunus und Eifel ist die Stadt sowohl Arbeits- als auch Einkaufsstadt. Die Bezirksregierung sowie zahlreiche Bundes- und Landesbehörden haben hier ihren Sitz.

Daneben ist Koblenz Wirtschaftsstandort mit bedeutenden Unternehmen im Gewerbe- und Dienstleistungssektor, Messe- und Kongressstadt mit guter Verkehrsanbindung zu Wasser, auf der Straße und mit der Bundesbahn. Die Verkehrsverbindungen an die Bundesstraßen B 9 und B 42 sowie die Autobahnen A 3, A 61 und A 48 sind grundsätzlich gut bis sehr gut.

Für das Jahr 2011 ist die Stadt Koblenz Austragungsort für die Bundesgartenschau. Aus diesem Anlass wird in die Stadt Koblenz im Moment sehr viel Geld in Straßen, öffentliche Verkehrsnetze, Attraktivität der Innenstadt, Altstadtsanierung etc. investiert. (Diese Investitionen werden nachhaltig auch nach der Bundesgartenschau der Stadt Koblenz zugute kommen und u.a. die schon hohe Lebensqualität weiter steigern)

Wohn- und Geschäftslage: Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhäuser, Banken und Poststellen sind in ausreichendem Angebot teilweise im Stadtteil und in der Stadt Koblenz vorhanden.

Man ist ca. 15 Gehminuten von der Altstadt und Innenstadt von Koblenz entfernt

Topografische Lage: ebenes Gelände

Baujahr: nicht genau bekannt; ca. 1900. Während des zweiten Weltkrieges, wurde das Haus teilweise beschädigt. Ein Wiederaufbau fand nach 1945 statt.

Außenansicht: verputzt und gestrichen; das Haus hat um die Fenster des Treppenhauses ansehnliche Fachwerkelemente welche dieser Liegenschaft ein besonderes Flair geben.

Exposé - Grundrisse

AREAL
IMMOBILIEN

Außenanlagen:

Das einzuwertende Anwesen ist in seinen rückwärtigen Gartenbereich mit einer ca. 1,60m hohen Mauer arrondiert. Ansonsten ist das Grundstück ebenerdig und von den einzelnen Parteien des Hauses für gemeinsame Garten und Freizeitaktivitäten nutzbar.

Werteinschätzung

Da sich das Objekt derzeit in der Renovierungsphase befindet, stellen wir dieser Wertermittlung den fertig renovierten Zustand zu Grunde. Den Angaben des Eigentümers zur Folge, werden dort Maßnahmen durchgeführt um sich im Vergleich mit den örtlichen Wohnungsangeboten, deutlich abzuheben. Die Ausstattung wird in Folge dessen, überdurchschnittliche Anforderungen erfüllen und sowohl eine gehobene Wohnqualität als auch eine bessere Vermarktbarkeit mit sich führen. (Da wir seit vielen Jahren mit dem Eigentümer zusammenarbeiten, können wir uns durchaus vorstellen, dass entsprechende qualitativ angemessene Maßnahmen durchgeführt werden)

Der Wohnbedarf an dieser Stelle ist vorhanden, zumal die Wohnungen teils über Balkone verfügen und die Infrastruktur gut ist. In geringer fußläufiger Entfernung, befindet sich einer der größten Arbeitgeber in Koblenz, die Fabrik Stabilus. Nicht weit entfernt sind weitere Gewerbebetriebe und Fabriken angesiedelt. Die Nachfrage an diesem Standort wird durch die Mitarbeiterfrequenzierung der ansässigen Unternehmen kurzfristig, aufgrund der stetig wachsenden Energie und Fahrkosten mit sich bringen. Die Attraktivität des arbeitsnahen Wohnens wird eine neue Qualität erfahren.

Es wird daher von einer für diesen Standort durchschnittlichen Mieterstruktur bekommt.

Wir gehen von einem durchschnittlichen, nachfolgend aufgelisteten Mietertrag aus.

$5,25 \text{ €/m}^2 \times \text{ca. } 1.040 \text{ m}^2 \sim 5.460,-- \text{ €}$

$5.460,-- \text{ €} \times 12 \text{ Monate}$ entsprechen einer Jahresmieteinnahme von rnd. $65.520,-- \text{ €}$.

Abzgl. 15 % rnd. $\sim 9.800,-- \text{ €}$ Bewirtschaftungskosten.

bleiben nach Abzug, jährliche Mieteinnahmen von rund $55.720,-- \text{ €}$.

Das Objekt macht hauptsächlich für Kapitalanleger Sinn, die mit einer Rendite von 7-8 % eine solide Investition in innerstädtischer Randlage anstreben.

Mit dem dreizehnfachen der jährlichen Mieteinnahmen multipliziert, nach Abzug und nach Renovierung, ergibt sich ein vermarktungsfähiges Objekt mit einem Verkaufspreis von

im Gesamtverkauf.

E-MAIL: INFO@AREAL-KOBLENZ.DE

Exposé - Grundrisse

AREAL
IMMOBILIEN

Erschließung:

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege sind beidseitig vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektr. Strom, Gas und Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Baugrund: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Mauerwerk ggf. Bruchstein

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Keller massiv, ansonsten Holzbalkendecken
(wir haben hier Deckenhöhen von durchschnittlich über 3,10 m, welches eine besondere Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt)

Treppen:

Geschosstreppen: breite Holztreppe

Kellertreppe: 0 m² - Massiv

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnungen: insgesamt 14 Wohneinheiten auf

Erdgeschoss
1. - 3. Obergeschoss
Dachgeschoss

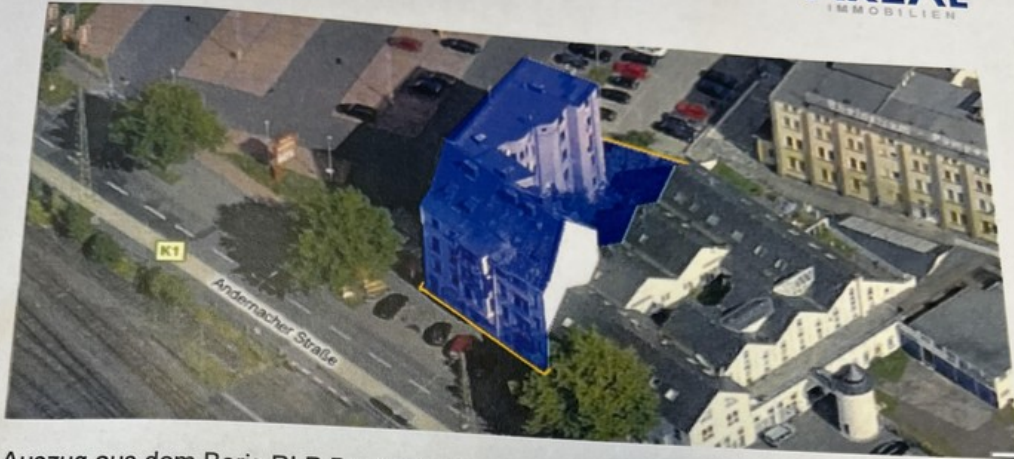
mit ca. 1.040 m²

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 2- und 3-Zimmer Wohnungen, welche dem heutigen Wohnbedarf und der derzeitigen Wohnkultur entsprechen. Die demografische Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland wie auch der Stadt Koblenz, in Kombination mit den steigenden Energiekosten, machen stadtnahe Wohneinheiten, welche sich noch in einem entsprechend technischen Zustand sich befinden, für die heutige Mieter- wie auch Investorenstruktur besonders attraktiv.

Exposé - Grundrisse

Südansicht

AREAL
IMMOBILIEN



Auszug aus dem Boris.RLP Basisdienst

