

Exposé

Wohnung in Kamp-Bornhofen

**Frisch sanierte kleine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon
direkt am Rhein mit Küche**



Objekt-Nr. OM-422527

Wohnung

Vermietung: **457 € + NK**

Ansprechpartner:
Adrian Scherer

56341 Kamp-Bornhofen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1850	Mietsicherheit	1.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.02.2026
Wohnfläche	45,80 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	59,40 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	105 €	Etage	1. OG
Heizkosten	92 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	197 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Kamp-Bornhofen, direkt am Rhein, vermieten wir eine frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einem ruhigen 3-Parteien-Haus. Die Wohnung eignet sich ideal für eine alleinstehende Person oder ein Paar, das ruhig und naturnah wohnen möchte.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Sämtliche Wand- und Bodenflächen wurden erneuert, ebenso die komplette Elektrik und die Wasserleitungen. Das Dach wurde gedämmt. Eine neue, moderne Einbauküche ist bereits vorhanden. Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Badewanne; ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorgesehen. Zusätzlich ist eine Videoklingelanlage installiert. Der Balkon mit Südost-Ausrichtung bietet einen angenehmen Außenbereich.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Gebäude befindet sich insgesamt noch in der laufenden Sanierung; diese Wohnung ist die erste bereits fertiggestellte Einheit, die Außenfassade wird in einem späteren Bauabschnitt ebenfalls noch erneuert, sodass es aktuell im Haus und im Außenbereich stellenweise noch nach Baustelle aussehen kann.

Lage

Haus direkt am Rhein – ruhige Lage mit hohem Erholungswert, Spazier- und Radwege unmittelbar vor der Haustür.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2 Planung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad 1

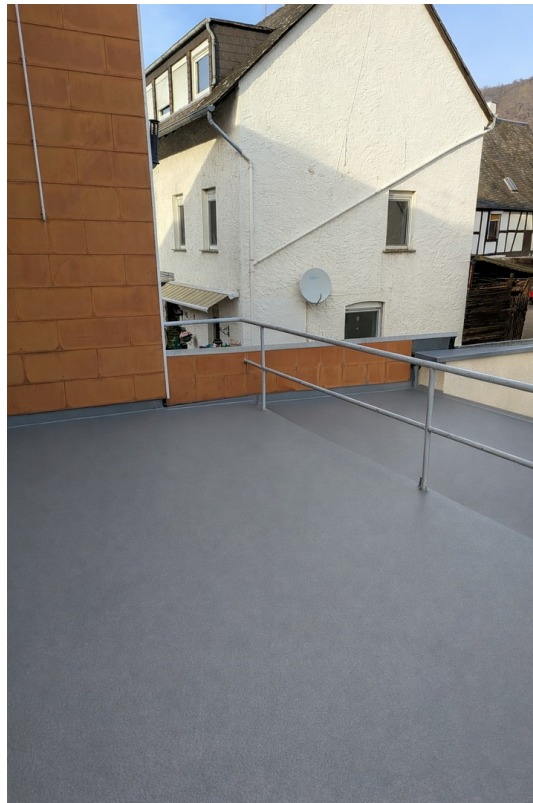


Bad 2

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

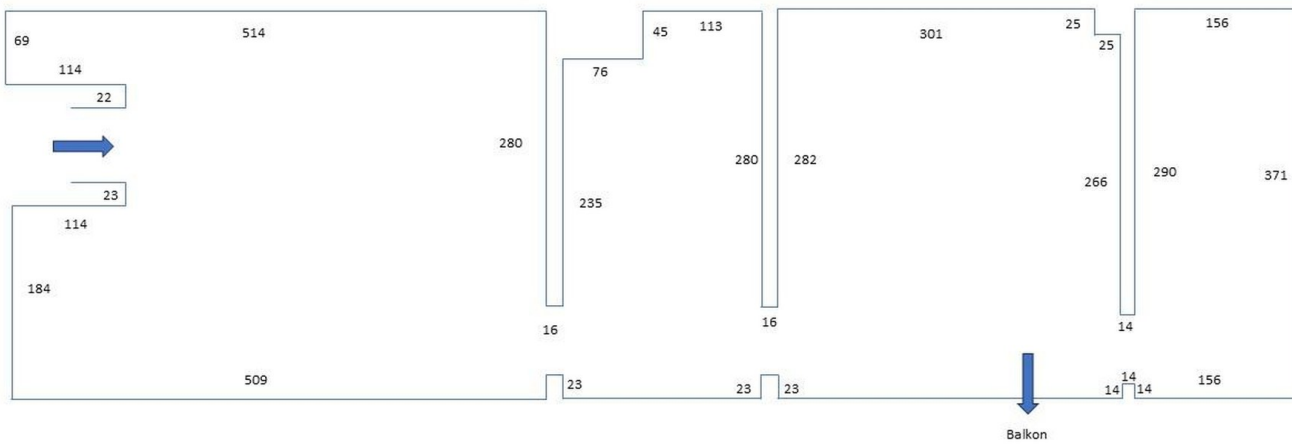
Exposé - Galerie



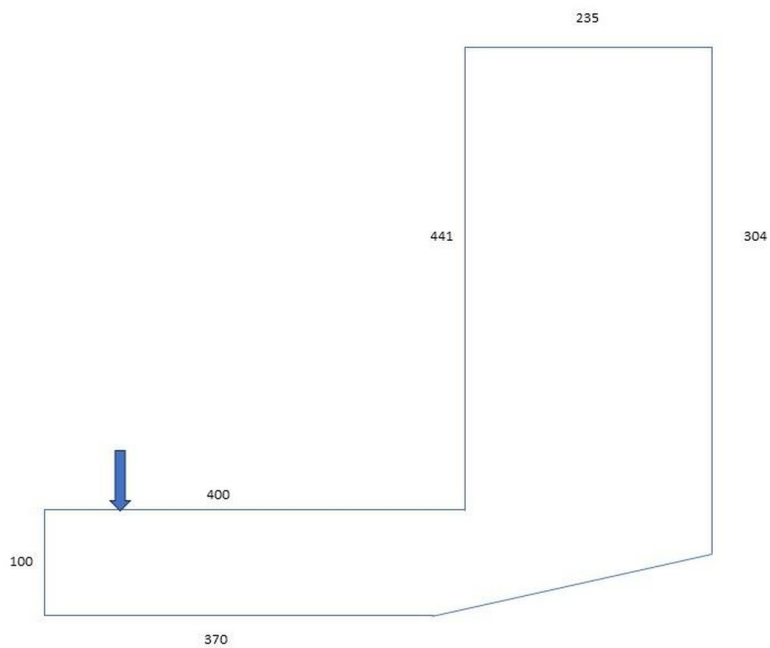
Videoklingelanlage

Exposé - Grundrisse

Wohnung



Balkon



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

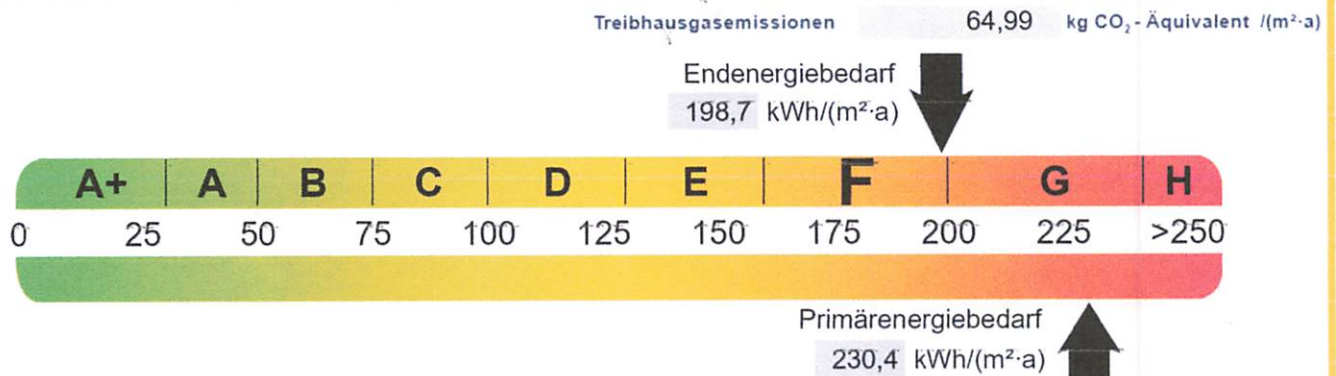
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2023-004515789

2

Energiebedarf



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 230,36 kWh/(m²·a) Anforderungswert 94,26 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT ³

Ist-Wert 1,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

198,70 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

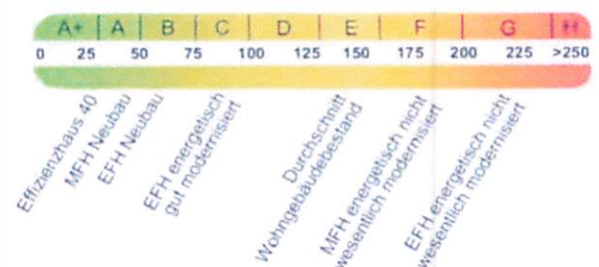
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 Skala 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

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus