

Exposé

Mehrfamilienhaus in Koblenz

**Provisionsfrei: Rarität auf der Karthause - Real geteiltes
Mehrfamilienhaus in exklusiver Lage**



Objekt-Nr. OM-429898

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **839.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Noß-Bohn

56075 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1999	Gesamtfläche	302,00 m ²
Grundstücksfläche	388,00 m ²	Sonstige Flächen	105,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	3
Wohnfläche	302,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	29.640
Preis pro m ²	2.779,00 €	X-fache Mieteinn.	28,30
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	12.800 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusivität trifft auf solide Substanz

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Logenlagen von Koblenz-Karthause. Die Immobilie besticht durch einen unverbaubaren Panorama-Blick über das Rheintal und eine zeitlose, massive Architektur aus dem Jahr 1999.

Das Objekt ist bereits rechtlich in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt (EG/Souterrain ca. 108 m², 1. OG ca. 108 m², DG ca. 86 m²), was dem Erwerber maximale Flexibilität für künftige Exit-Strategien ermöglicht. Alle Einheiten verfügen über großzügige Balkone oder Terrassen, die konsequent zum Rhein hin ausgerichtet sind.

Ausstattung

- Lage-Highlight: Rheinblick von den Balkonen/Dachterrasse.
- Parksituation: Drei separate Garagenstellplätze sichern die Vermietbarkeit auf höchstem Niveau.
- Bausubstanz: Voll unterkellert, Massivbauweise, sehr gepflegerter Gesamtzustand.
- Flexibilität: Die bereits erfolgte reale Teilung bietet Optionen für Einzelabverkäufe.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Investment bietet signifikantes Mietentwicklungspotenzial. Die aktuellen Mieten liegen mit durchschnittlich ca. 8,18 €/m² unter dem Marktniveau der Mikro-Lage. Durch schrittweise Anpassung auf eine Zielmiete von ca. 11,00 €/m² lässt sich die Rendite auf ca. 4,74 % p.a. entwickeln.

Der Verkauf erfolgt direkt über unser Private Office für den Erwerber provisionsfrei. Ein detailliertes Investment-Exposé inklusive Finanzierungsszenarien (Leverage-Betrachtung) stellen wir nach Erstkontakt gerne digital zur Verfügung.

Lage

Die Karthause zählt zu den prestigeträchtigsten Wohnlagen von Koblenz. Die Alexanderstraße zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft, eine exzellente soziale Struktur und die geografische Einzigartigkeit der Hanglage aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und die Anbindung an das Stadtzentrum sowie die B9/A61/A48 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einzigartige Natur, Panorama und perfekte Anbindung.

Westlich erstrecken sich der weitläufige Stadtwald sowie das Naherholungsgebiet Remstecken, die mit Wander- und Joggingwegen zu täglicher Erholung einladen.

Im Osten genießen Sie den einzigartigen, unverbaubaren Blick über das Rheintal und die Koblenzer City – Ihr persönlicher Logenplatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Rheinblick

Exposé - Galerie



Glasfront außen



Balkon- und Garagenansicht

Exposé - Galerie

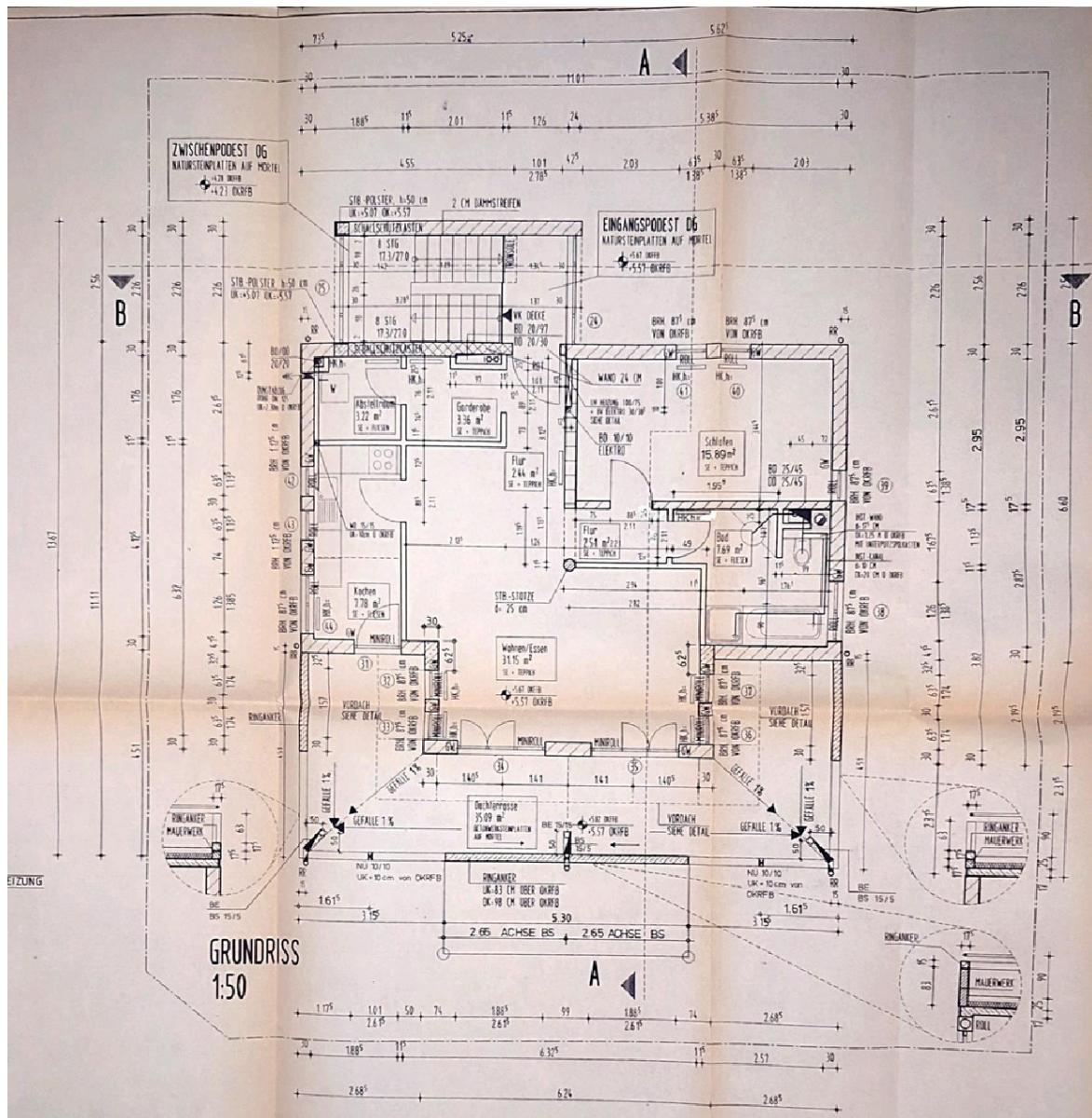


Dachterrassenwohnung

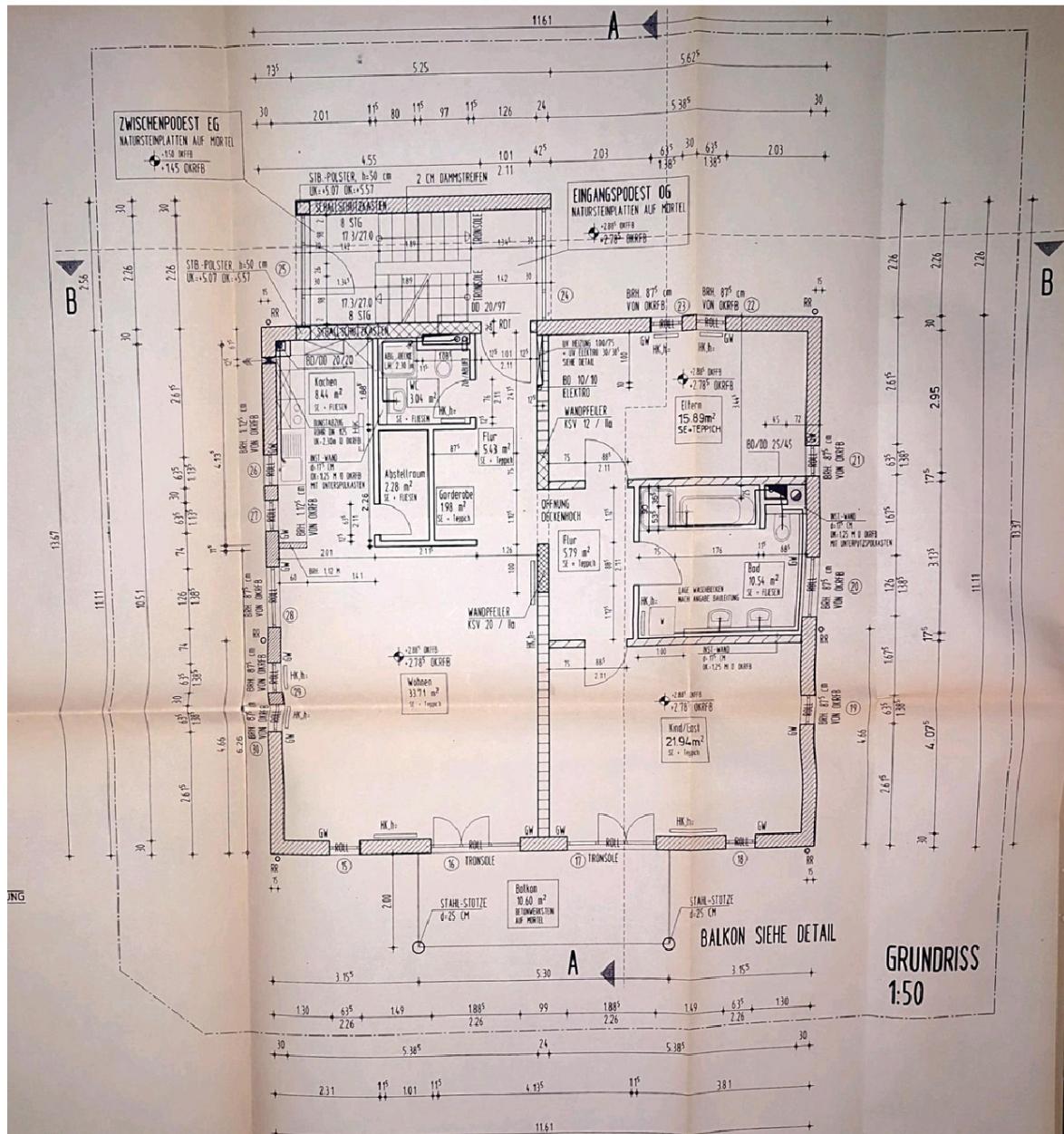


Garagenstellplätze

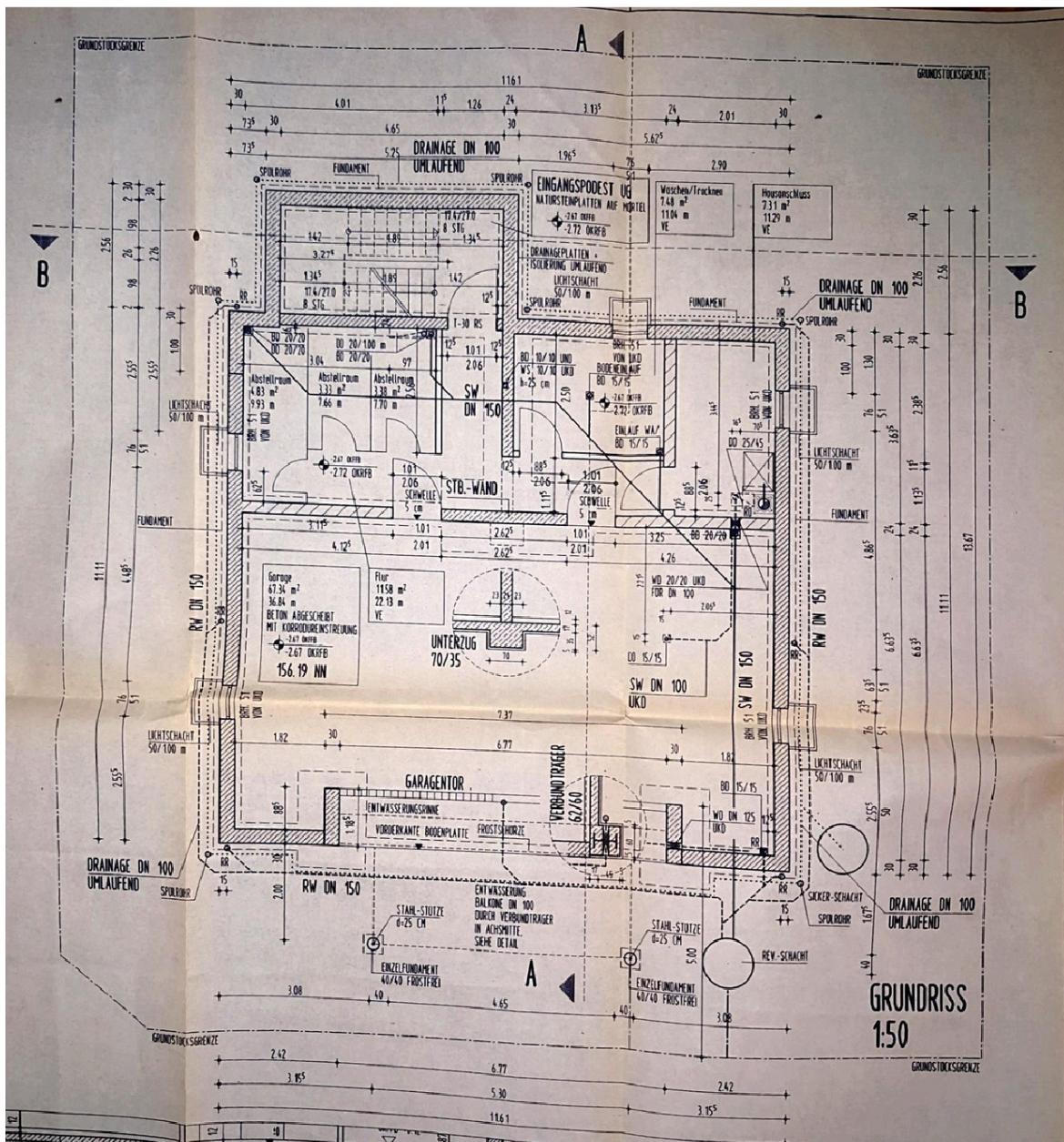
Exposé - Grundrisse



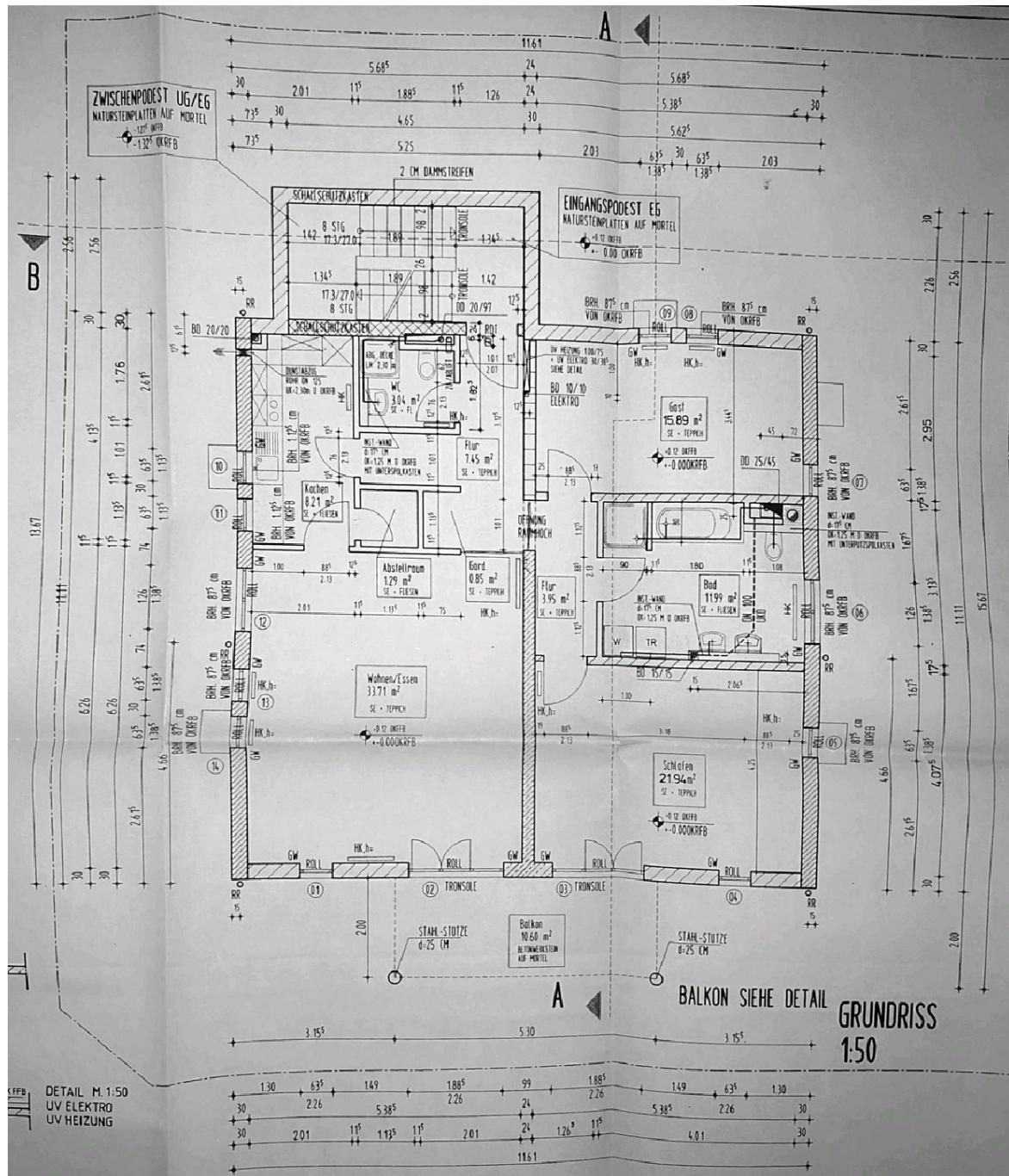
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
nach der Energieausweiseverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

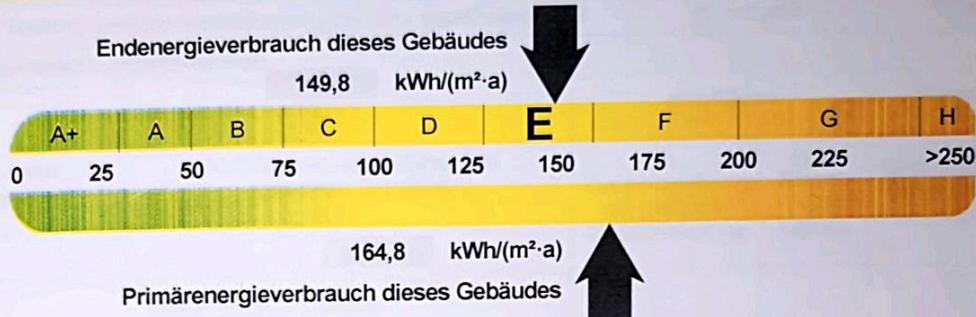
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

RP-2020-003027249

3

Energieverbrauch



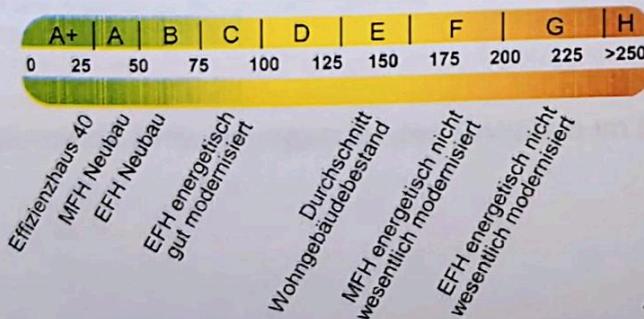
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

149,8 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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
³ gegebenenfalls auch Längenmaßnahmen, Wärme

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus