

# Exposé

## Wohnung in Koblenz

### Helle 2 Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Glasfaser in Koblenz Süd



Objekt-Nr. OM-459495

#### Wohnung

Vermietung: **525 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hausverwaltung Börner

Schützenstraße 6  
56068 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.575 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und freundlich gestaltete 2 Zimmer Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet modernen Wohnkomfort auf einer gut durchdachten Fläche. Das Gebäude aus dem Baujahr 1984 ist sehr gepflegt und verfügt über einen Aufzug der Sie bequem in die Wohntage bringt. Die Wohnung besticht durch ihre klare Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Zimmer. Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum und ein Fahrradabstellplatz im Gebäude können ebenfalls genutzt werden.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung kombiniert praktische Details mit moderner Technik. Ein besonderer Vorteil ist die bereits vorhandene Einbauküche die Ihnen den Umzug erheblich erleichtert. Diese ist voll ausgestattet und verfügt über alle wichtigen Geräte wie eine Spülmaschine einen Backofen ein Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube sowie einen Kühlschrank.

Auch energetisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand. Sie profitieren hier von einer im Jahr 2024 umfassend modernisierten Heizungsanlage die auf eine umweltfreundliche Kombination aus Wärmepumpe und Gasbrennwertkessel setzt. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima sondern trägt auch zu einer verbesserten Energieeffizienz und geringeren Heizkosten bei. Durch das Contracting Modell der evm genießen Sie zudem eine maximale Versorgungssicherheit inklusive eines 24/7 Stördienstes.

Für eine erstklassige Vernetzung ist ebenfalls gesorgt da die Wohnung an das moderne Glasfasernetz der Telekom angeschlossen ist. Damit steht Ihnen ein schneller Internetzugang über das Giganetz mit bis zu 1.000 MBit/s zur Verfügung. Das gepflegte Badezimmer und die Ausstattung aller Fenster mit Rollläden zur optimalen Abdunkelung runden den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie ab.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

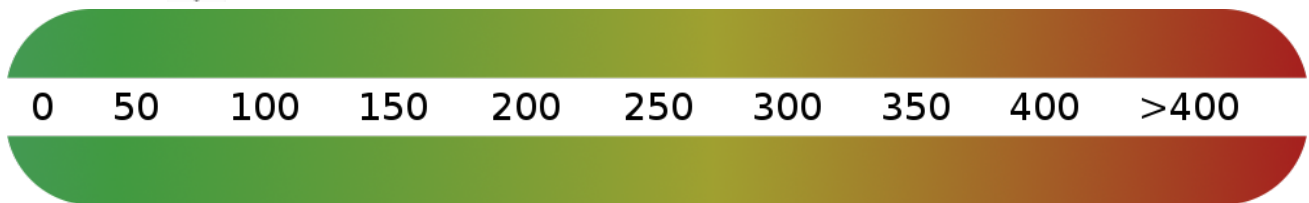
Die Immobilie befindet sich in der Schützenstraße 6 in der beliebten Koblenzer Südvorstadt. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus zentraler Anbindung und urbaner Lebensqualität. Der Hauptbahnhof ist in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar und eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Haustür. Durch die Nähe zur B9 sowie zu den Autobahnen A48 und A61 ist die Wohnung auch für Pendler perfekt gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Koblenzer Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar. PKW Nutzer haben die Möglichkeit bei der Stadt Koblenz einen Bewohnerparkausweis für die umliegenden Parkflächen zu beantragen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1) KI-Home-Staging

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer (3)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (4)



Balkon (1) KI-Home-Staging

# Exposé - Galerie



Balkon (2)



Balkon (3)

# Exposé - Galerie



Küche (1)



Küche (2)



Küche (3)

# Exposé - Galerie



Küche (4)



Flur (2) KI-Home-Staging

# Exposé - Galerie



Flur (2) Blickrichtung Wohnz.



Flur (3) Wandschrank

# Exposé - Galerie



Flur (4) Blickrichtung Haustür



Bad (1) Waschbecken

# Exposé - Galerie

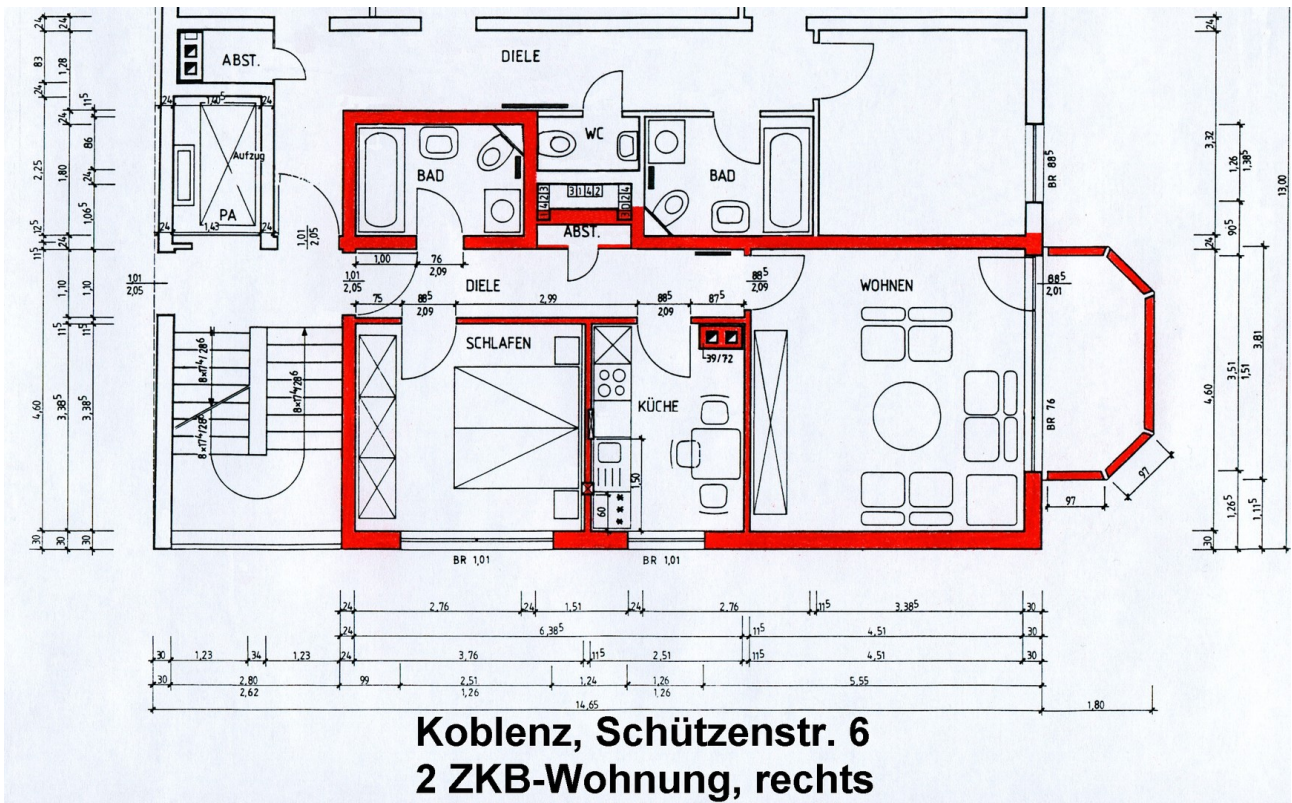


Bad (2) Dusche



Bad (3) WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 069730 / 000

3

Energieverbrauchskennwert Schützenstr. 6-8; 56068 Koblenz

13.08.2008



Dieses Gebäude:

75,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



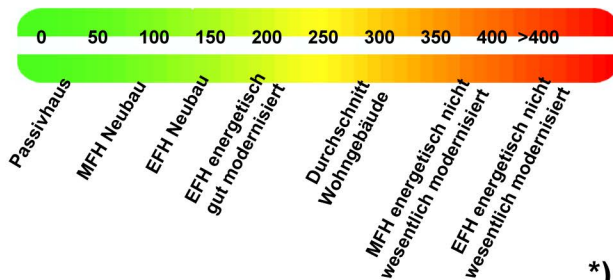
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge (kWh)	Anteil Warm- wasser (kWh)	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas L	01.07.2005	30.06.2006	112269,6	,0	0,91	80,4	,0	80,4
Erdgas L	01.07.2006	30.06.2007	74700,0	,0	1,18	69,4	,0	69,4
Erdgas L	01.07.2007	30.06.2008	103586,4	,0	0,95	77,4	,0	77,4
Durchschnitt:								75,7

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



\*)

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

\*) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser