

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Koblenz

### Attraktive Kapitalanlage in Koblenz 8 Parteienhaus



Objekt-Nr. **OM-317319**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **980.000 €**

Andernacherstr. 7  
56070 Koblenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1954	Gewerbefläche	30,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	347,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	454,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	424,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	51.900
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	51.900
Preis pro m <sup>2</sup>	2.158,00 €	X-fache Mieteinn.	18,90
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	7.620 €
Modernisierung Jahr	2022	Nicht umlegbare BK	30 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	8
Etage	3. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie besteht aus insgesamt 8 Mietbereichen, in Größen zwischen 30 und 110 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoß befindet sich eine kleine Gewerbefläche von 30 m<sup>2</sup>, die schon viele Jahrzehnte gut vermietet ist.

Das restliche Objekt besteht aus Wohnungen zwischen 1 ZKB bis hin zu 3 ZKB Wohnungen die alle gut vermietet sind.

Wohnungsgrößen ( 50m<sup>2</sup>, 30m<sup>2</sup>, 75m<sup>2</sup>, 110m<sup>2</sup>, 52m<sup>2</sup> 46m<sup>2</sup>, 51m<sup>2</sup>, 41m<sup>2</sup>.)

Wohnung im 1 OG. wird in ca. 6 Monaten frei, kann dann durch den neuen Eigentümer bewohnt werden oder von dem jetzigen Eigentümer neu vermietet werden.

Das Objekt hat einen gepflegten Garten im hinteren Bereich und ist voll unterkellert.

Objekt zeichnet sich insbesondere durch die sehr gute Vermietbarkeit ab, sowie die direkte Nähe zur Innenstadt.

Es besteht aktuell kein Renovierungsstau im Objekt.

Das Haus hat 2 Gas Brennwertthermen aus den Jahren 2011 sowie 2015.

Die Jahreskaltmiete beträgt 51.900 €

## Ausstattung

Das Objekt ist in einem gepflegten Zustand.

In 5 Wohnungen ist eine Einbauküche verbaut die von den Mietern genutzt werden kann.

Alle Flächen sind in einem guten zeitgemäßen Zustand.

Objekt wurde im Jahr 2011 saniert, Heizung, Wasser, Strom, Gasleitungen, Bäder, Abwasser und in den letzten Jahren weiter modernisiert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Lage

Innenstadtrandlage von Koblenz.

5 Minuten fußläufig bis in Altstadt von Koblenz

Bushaltestelle 25 m

Einkaufsmöglichkeiten 500m

Bahnhof Lützel 250 m

Moselufer 150 m

Deutsches Eck 1200m

Löhr Center 1000 m

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

