



FOX REAL ESTATE GMBH

Renditestarke Ferienapartments in spektakulärer Lage direkt am Rhein

Rheinzollstraße 10-12
56068 Koblenz



Anziehungspunkte der Gegend

Sehenswürdigkeiten

- Deutsches Eck 400m
- Seilbahn Koblenz mit Fahrt auf die Festung Ehrenbreitstein 100m
- Kurfürstliches Schloss 600m

Kulinarische Genüsse

- La Gondola 200m
- Gerhards Genussgesellschaft 400m
- Restaurant Verbene 700m

Shopping

- Forum Mittelrhein 900m
- LÖHR CENTER 950m



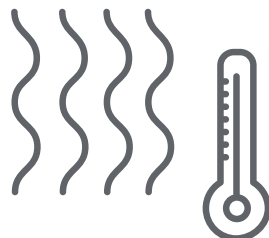
Factsheet - alle wichtigen Informationen im Überblick



TOP-Lage in der Koblenzer
Altstadt direkt am Rhein



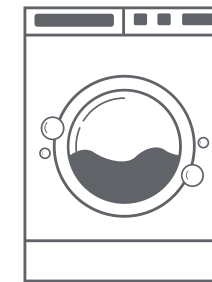
Alle Einheiten komplett ausgestattet
mit Dusche/WC, Pantryküche,
Wohn-/Schlafbereich, teilw. Balkon



Gas-Zentralheizung



Kein Renovierungsstau, alle Apartments wurden
renoviert/modernisiert



Waschsalon mit Waschmaschine/Trockner
kostenfrei nutzbar



Rendite von über 10 % möglich



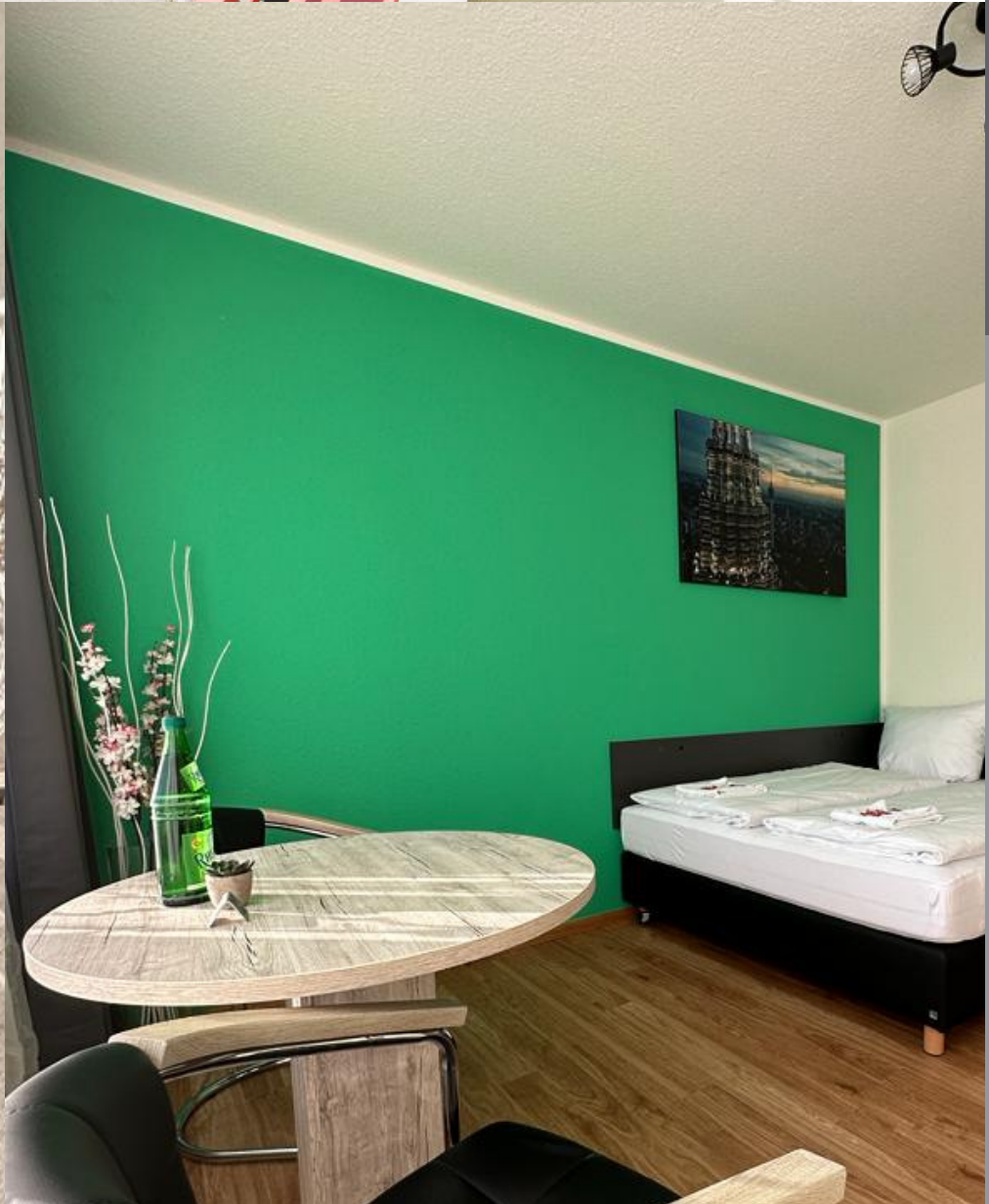
Keine Zweckentfremdung von Wohnraum:
Apartments wurden schon immer für diesen Zweck genutzt



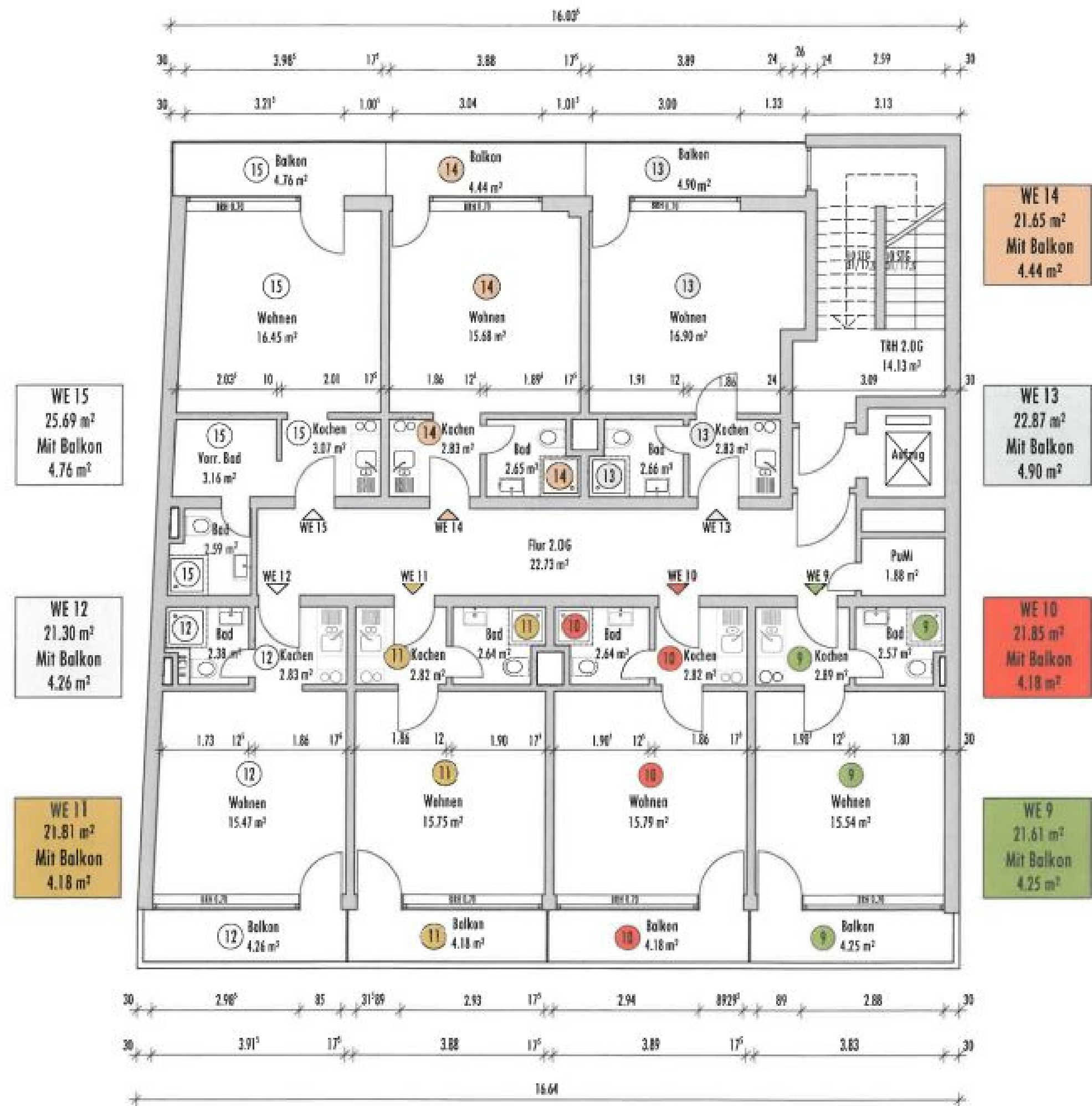
Einfache Vermietung / Keine
Nebenkostenabrechnung mit den Mietern



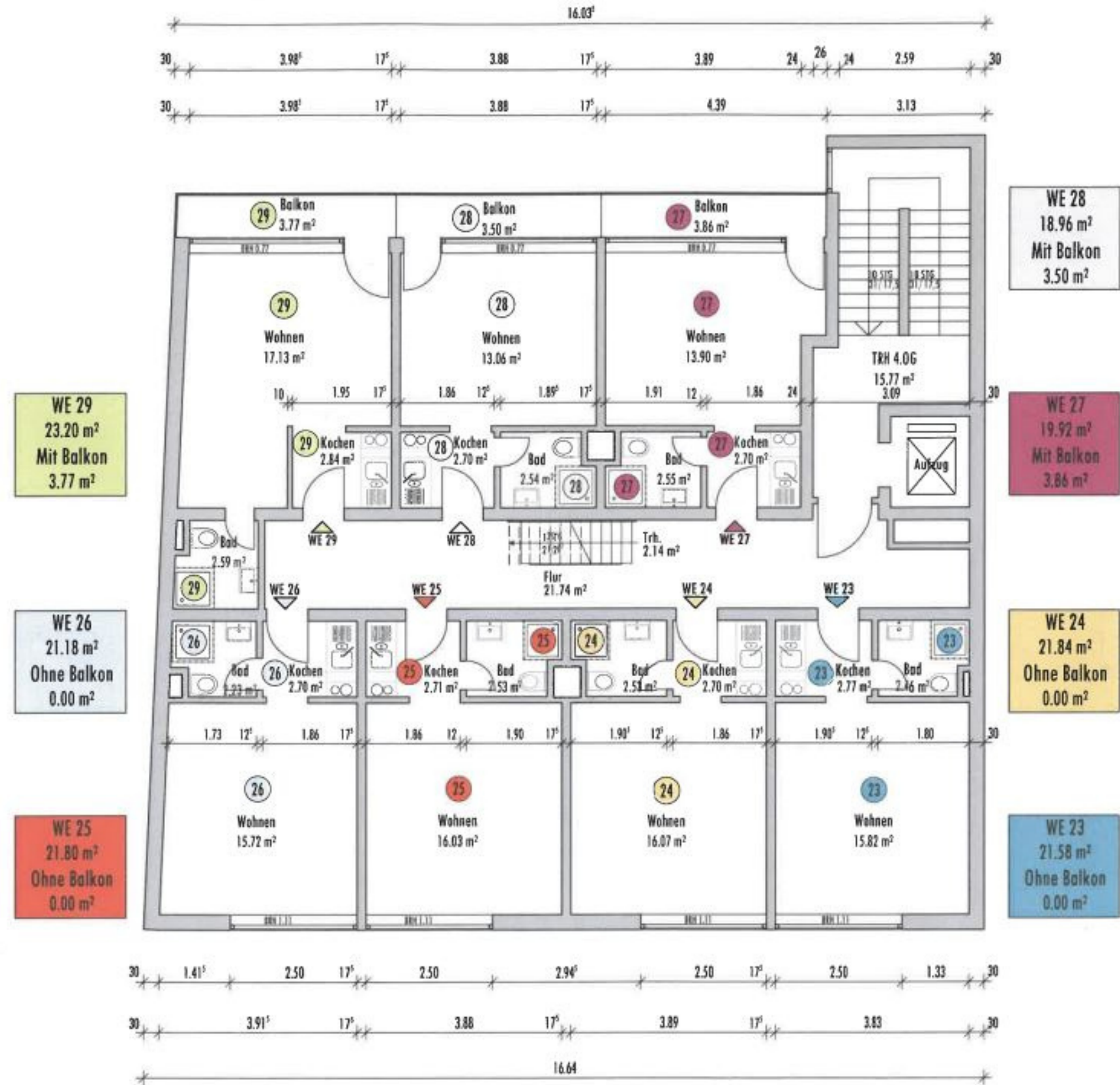
Brandschutz wurde 2022 auf den neuesten Stand gebracht



Grundriss Stockwerk 2



Grundriss Stockwerk 4



Geobasis- informationen

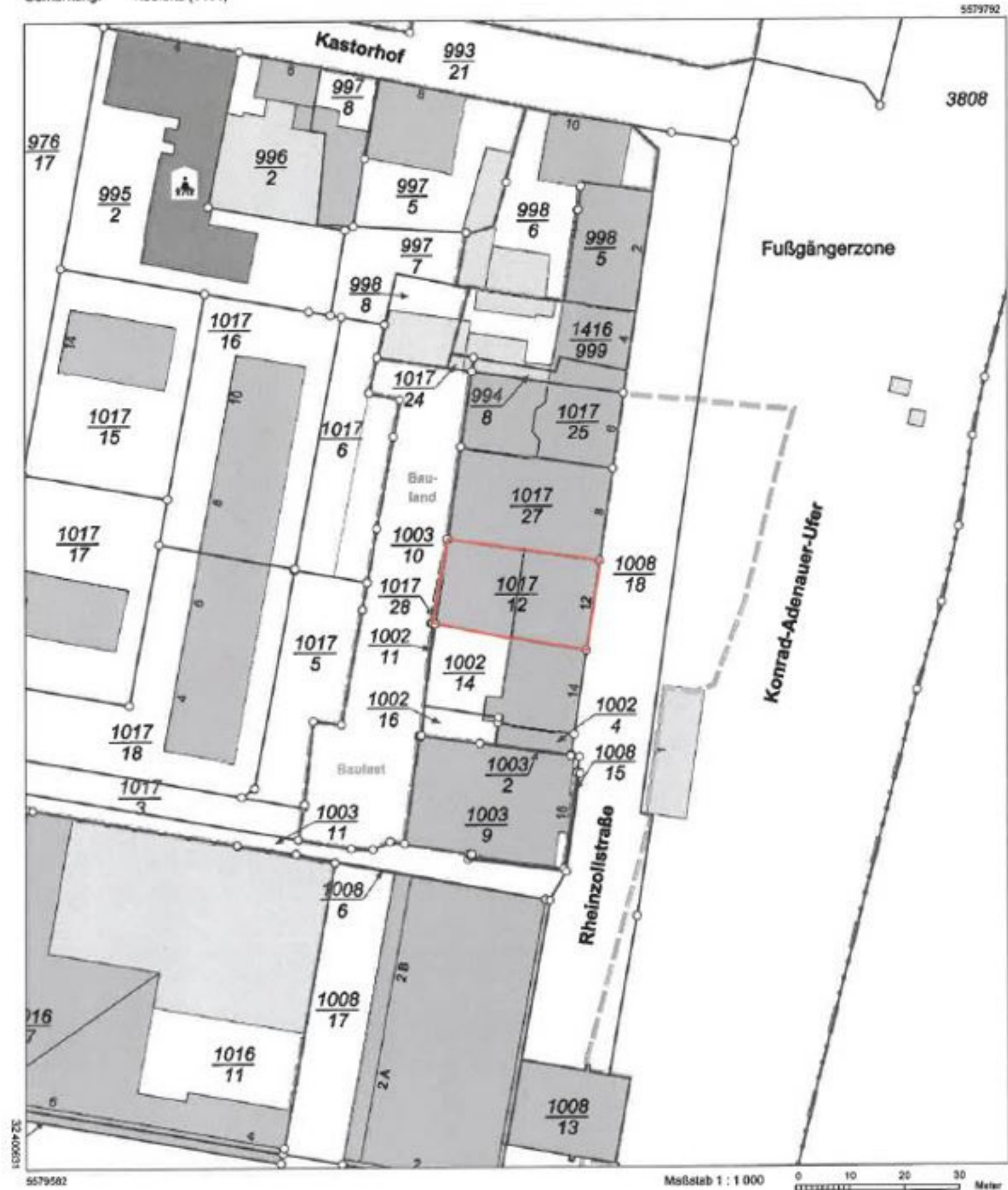
Liegenschaftskarte

Hergestellt am 13.10.2022

Flurstück: 1017/12
Flur: 8
Gemarkung: Koblenz (1401)

Gemeinde: Koblenz
Landkreis: Stadt Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2023-004670181

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,47 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

215,51 kWh/(m²·a)



238,70 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

215,51

kWh/(m²·a)

Ihre Wertanlage mit Zukunft

Warum sich diese Investition lohnt

Rechenbeispiel Comfort*

Tagesraten: 80,-€/Nacht
Auslastung: 70%

Nebenkosten: ca. 600€/Monat

80€ (Tagesrate) *
30 Tage (Monat)*
70% (Auslastung) = 1.680,-€

Abzüglich Nebenkosten = -600,-€
= 1080,-€ (=12.960€ im Jahr)

12.960€ (Gewinn)

135.000€ (eingesetztes Kapital)

→ **9,6% Rendite**

Rechenbeispiel Comfort Plus*

Tagesraten: 100,-€/Nacht
Auslastung: 70%

Nebenkosten: ca. 600€/Monat

100€ (Tagesrate) *
30 Tage (Monat)*
70% (Auslastung) = 2.100,-€

Abzüglich Nebenkosten = -600,-€
= 1500,-€ (=18.000€ im Jahr)

18.000€ (Gewinn)

149.500€ (eingesetztes Kapital)

→ **12% Rendite**

Ihre Wertanlage mit Zukunft

Warum sich diese Investition lohnt

Rechenbeispiel Superior*

Tagesraten: 110,-€/Nacht

Auslastung: 70%

Nebenkosten: ca. 600€/Monat

110€ (Tagesrate) *
30 Tage (Monat)*
70% (Auslastung) = 2.310,-€

Abzüglich Nebenkosten = -600,-€
= 1.710,-€ (= 20.520€ im Jahr)

20.520€ (Gewinn)

169.500€ (eingesetztes Kapital)

→ **12,1% Rendite**

Rechenbeispiel Superior Plus*

Tagesraten: 120,-€/Nacht

Auslastung: 70%

Nebenkosten: ca. 600€/Monat

120€ (Tagesrate) *
30 Tage (Monat)*
80% (Auslastung) = 2.880,-€

Abzüglich Nebenkosten = -600,-€
= 2.280,-€ (= 27.360€ im Jahr)

27.360€ (Gewinn)

199.500€ (eingesetztes Kapital)

→ **13,7% Rendite**



**Vereinbaren Sie jetzt fuchsartig
Ihren Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf
Ihre Nachricht!**

Geschäftsführer: Martin Fuchs
In den Wiesen 38
56070 Koblenz

martin@fox-ig.de

www.foxsmartapart.de