ZENZ
MASSIVHAUS

A+ Effizienzklasse A+ nach GEG

KOBLENZER STRASSE 27, 56626 ANDERNACH

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN ANDERNACH

23 EIGENTUMSWOHNUNGEN UND ZWEI GEWERBEEINHEITEN

www.zenz.com

PROJEKTVORSTELLUNG

In der Koblenzer Straße 27 in 56626 Andernach wurde vor kurzem dieses Wohn- und Geschäftshaus mit 23 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, inklusive Tiefgarage und Außenstellplätzen, für ein hochwertiges und modernes Wohnen in Andernach fertiggestellt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich zwei Gewerbeflächen und drei Wohneinheiten.

Die barrierereduzierten 2 – 4 Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnungsgrößen von ca. 47,94 m² bis ca. 128,22 m² Wohnfläche und bieten den zukünftigen Eigentümern moderne und offene Wohnbereiche mit hochwertig ausgestatteten Bädern sowie großzügige Terrassen oder Loggias.

Ein großräumiger Personenaufzug verbindet barrierefrei alle Etagen des Hauses.

Das Gebäude wird in solider Mauerwerksbauweise errichtet und erfüllt die strengen Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 erneuerbare-Energien-Klasse (Effizienzhaus 55 EE).

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine zentrale Wärmeversorgung mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Wohnanlage wurde im September 2024 fertiggestellt.

ECKDATEN

- Ausführung als Effizienzhaus 55 erneuerbare-Energien-Klasse (Effizienzhaus 55 EE)
- Gasunabhängige Energieversorgung
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Barrierefreie Zugänge, schwellenreduzierte Wohnungen
- Großräumiger Personenaufzug
- Jede Wohnung mit Loggia oder Terrasse
- Ausstattung mit Produkten namhafter Markenhersteller
- Bäder und WCs sind mit qualitativ hochwertigen Fliesen verlegt
- Elektrische Rollläden mit elektronischer Endabschaltung und Festfrierschutz
- 31 Tiefgaragenstellplätze & 6 Außenstellplätze (Gewerbe)
- Ladestation für E-Auto (auf Wunsch)

Jetzt ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung anfordern!

PREISLISTE

Übersicht der Wohneinheiten

	ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m²	KAUFPREIS IN €
Erdgeschoss			
Gewerbeeinheit 1		119,73	469.000,00
Gewerbeeinheit 2			verkauft
Wohnung 0.1			verkauft
Wohnung 0.2 – Investorenwohnung –	2	92,77	360.689,76
Wohnung 0.3			verkauft
1. Obergeschoss			
Wohnung 1.1			verkauft
Wohnung 1.2			verkauft
Wohnung 1.3			verkauft
Wohnung 1.4			verkauft
Wohnung 1.5			verkauft
Wohnung 1.6			verkauft
Wohnung 1.7			verkauft
2. Obergeschoss			
Wohnung 2.1			verkauft
Wohnung 2.2	2	89,62	399.601,40
Wohnung 2.3			verkauft
Wohnung 2.4			verkauft
Wohnung 2.5			verkauft
Wohnung 2.6			verkauft
Wohnung 2.7			verkauft

	ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m²	KAUFPREIS IN €
3. Obergeschoss			
Wohnung 3.1			verkauft
Wohnung 3.2			verkauft
Wohnung 3.3			verkauft
Wohnung 3.4			verkauft
4. Obergeschoss			
Wohnung 4.1			verkauft
Wohnung 4.2			verkauft
Stellplätze			
31 Tiefgaragenstellplätze			22.680,00
6 Außenstellplätze (Gewerbe)			12.000,00

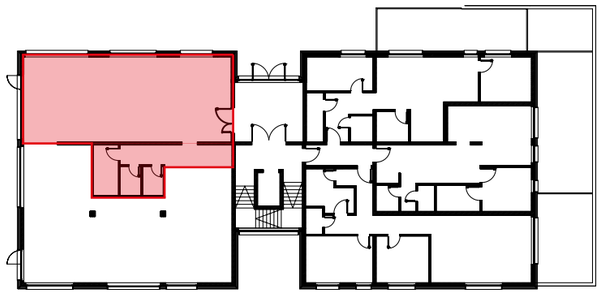
IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Schaefer

Telefon: 02671 – 98 63 40
E-Mail: a.schaefer@zenz.com

ERDGESCHOSS

Gewerbeeinheit 1



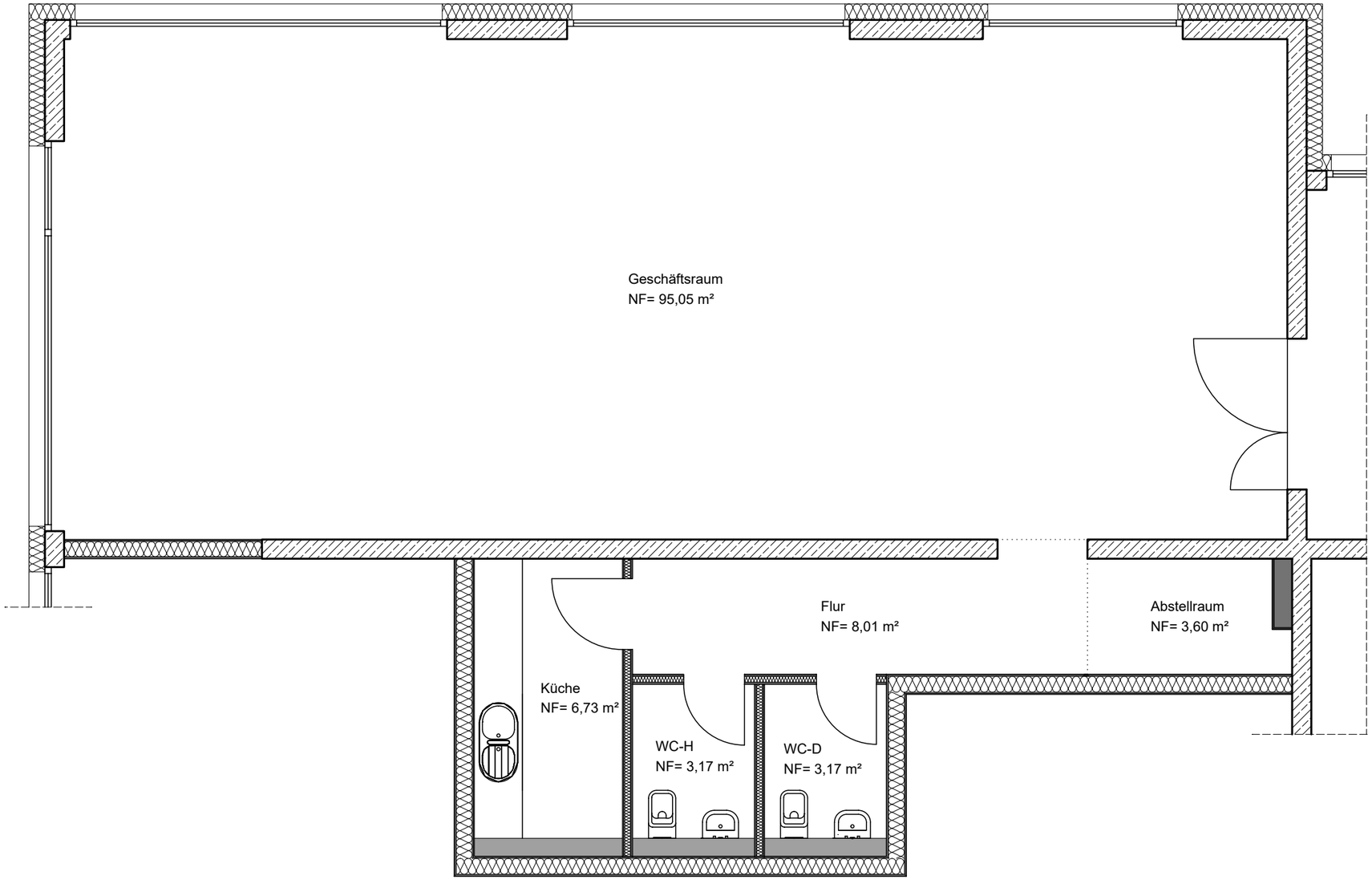
ENDAUSBAU NACH EIGENEN VORSTELLUNGEN MÖGLICH

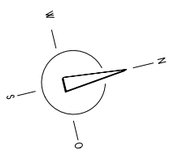
Gewerbeeinheit 1

Geschäftsraum	95,05 m²
Flur	8,01 m²
WC-Damen	3,17 m²
WC-Herren	3,17 m²
Teeküche	6,73 m²
Gesamtfläche	**119,73 m²**

Kaufpreis zzgl. Stellplätze
und Kaufnebenkosten

469.000,00 EURO





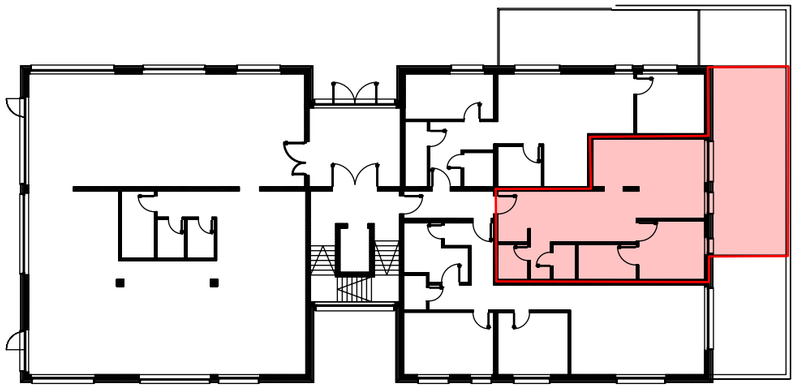
IHR ANSPRECHPARTNER

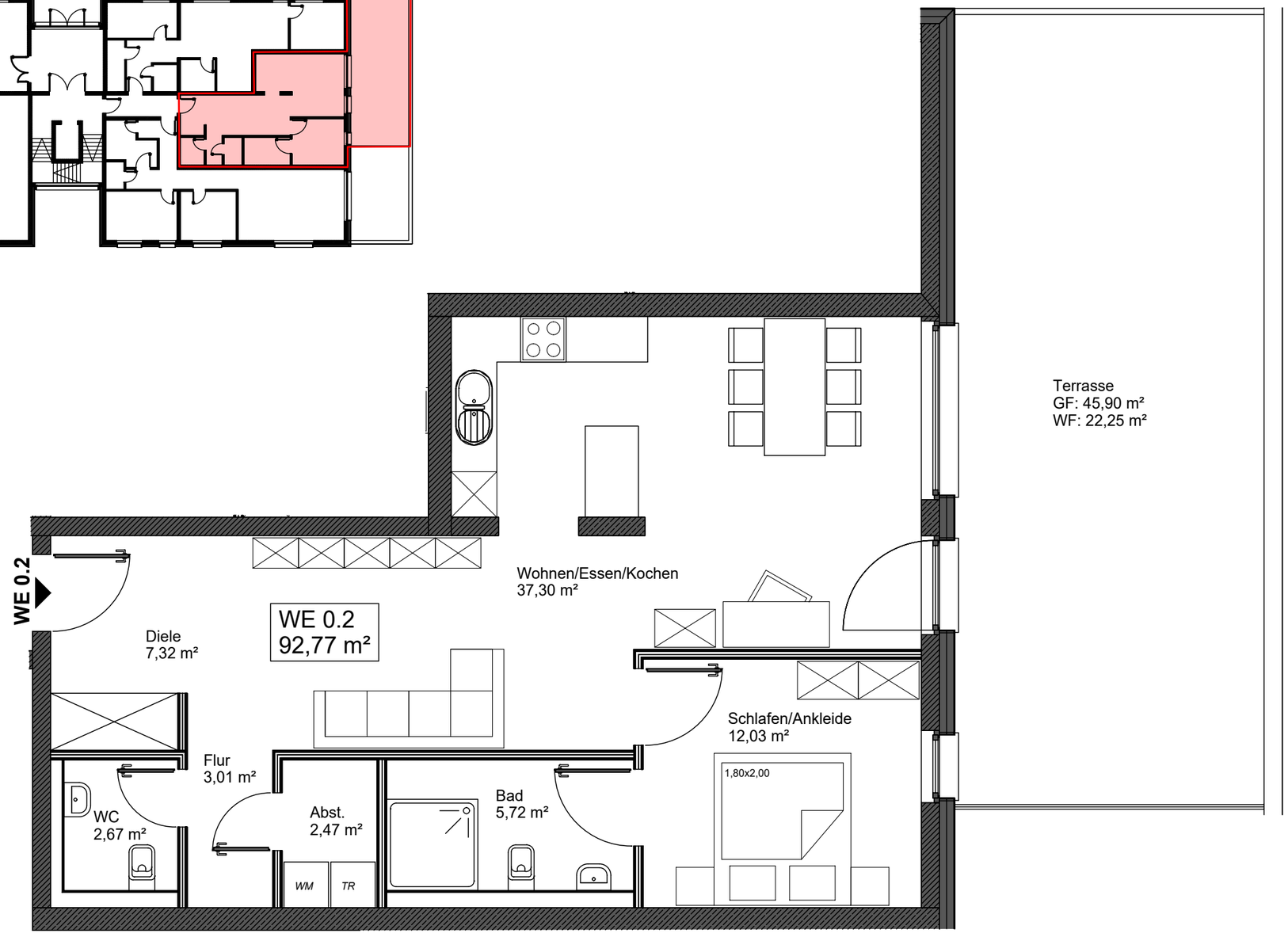
Filip Zalewski

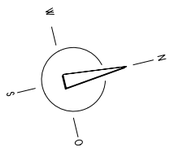
Telefon: 02671 – 98 63 40
E-Mail: zalewski@zenz.com

ERDGESCHOSS

Wohnung 0.2







– Investorenwohnung –

Rentabilitätsberechnung auf der Folgeseite

Wohnung 0.2	
Diele	7,32 m²
WC	2,67 m²
Bad	5,72 m²
Abstellr.	2,47 m²
Flur	3,01 m²
Schlafzimmer	12,03 m²
Wohnen/Essen/Kochen	37,3 m²
Terrasse | 45,90 m² - 50 %	22,25 m²
Gesamtwohnfläche	**92,77 m²**
+Kellerabstellraum	4,30 m²

Wohnungskaufpreis
zzgl. Stellplatz und Kaufnebenkosten

360.689,76 EURO

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Schaefer

Telefon: 02671 – 98 63 40
E-Mail: a.schaefer@zenz.com

BEREITS VERMIETETE NEUBAUWOHNUNG – IDEAL FÜR KAPITALANLEGER!

SICHERN SIE SICH JETZT IHRE RENDITESTARKE NEUBAUWOHNUNG IM ZENTRUM VON ANDERNACH

Diese hochwertige Neubauwohnung ist bereits vermietet. Das bedeutet für Sie als Kapitalanleger: Keine mühsame Mietersuche, sondern ein direkter Start mit stabilen Mieteinnahmen. Durch den Erstbezug des Neubaus profitieren Sie nicht nur von einem modernen, energieeffizienten Gebäude ohne Investitionsstau, sondern auch von einer soliden Mietrendite.

Mit einer Bruttomietrendite von 3,48 % sichern Sie sich eine renditestarke Kapitalanlage in zentraler Lage.

- **Effizienzklasse A+ –** Niedrige Energie- und Betriebskosten für eine nachhaltige Rentabilität
- **Hochwertige Neubauwohnungen in Massivbauweise –** Robuste Bauweise und moderne Ausstattung garantieren langfristige Werterhaltung
- **Neubau –** Kein Investitionsstau – Sofort einziehbar, keine Renovierungen nötig
- **Professionelle Hausverwaltung –** Übernimmt das komplette Gebäudemanagement, von der Instandhaltung bis zur Nebenkostenabrechnung, und sorgt für eine sorgenfreie Verwaltung
- **Zentrale Lage in Andernach –** Beste Anbindung an Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten

RENTABILITÄTSBERECHNUNG WOHNUNG 0.2

Investitionskosten

Gesamtkaufpreis (inkl. Tiefgaragenstellplatz):	383.369,76 €
Nebenkosten (7 % = 5 % Grunderwerbsteuer & 2 % Notarkosten):	26.835,88 €
Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten:	410.205,64 €

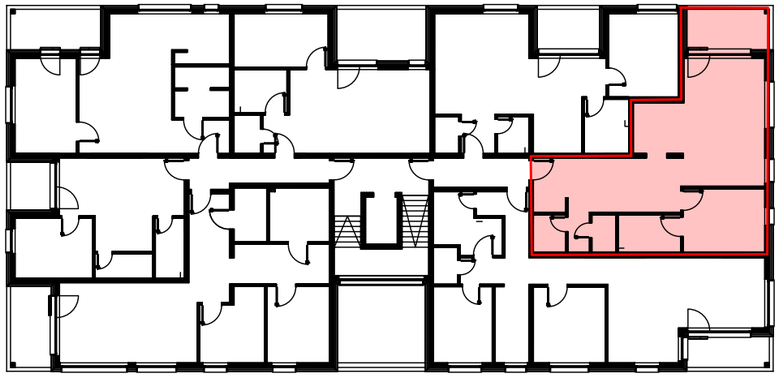
Mieteinnahmen

Jährliche Mieteinnahmen (Wohnung):	13.356,00 €
Jährliche Mieteinnahmen (Stellplatz):	900,00 €
Gesamtjahresmiete:	14.256,00 €

Bruttorendite: 3,48 %

2. OBERGESCHOSS

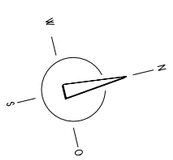
Wohnung 2.2



Wohnung 2.2	
Diele	7,32 m²
WC	2,62 m²
Bad	5,72 m²
Abstellr.	2,47 m²
Flur	3,10 m²
Schlafzimmer	14,16 m²
Arbeiten	10,48 m²
Wohnen/Essen/Kochen	39,14 m²
Loggia | 9,40 m² - 50 %	4,70 m²
Gesamtwohnfläche	**89,62 m²**
+Kellerabstellraum	3,45 m²

Wohnungskaufpreis
zzgl. Stellplatz und Kaufnebenkosten

399.601,40 EURO



IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Schaefer

Telefon: 02671 – 98 63 40
E-Mail: a.schaefer@zenz.com

TIEFGARAGE

Stellplätze

Preis	**22.680,00 €**

VERKAUFT

RESERVIERT
FÜR GEWERBEEINHEIT

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Schaefer

Telefon: 02671 – 98 63 40
E-Mail: a.schaefer@zenz.com

ZENZ AUSSTATTUNG

SO INDIVIDUELL WIE IHRE BEDÜRFNISSE

Neben einer sorgfältigen Planung und der soliden Massivbauweise schenken wir der Ausstattung der Wohnungen besondere Aufmerksamkeit. Idealerweise haben Sie Ihre Entscheidung für den Kauf einer Wohnung bereits vor Baubeginn oder während der Bauphase getroffen. Je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit, individuell Einfluss auf die Grundrissgestaltung zu nehmen.

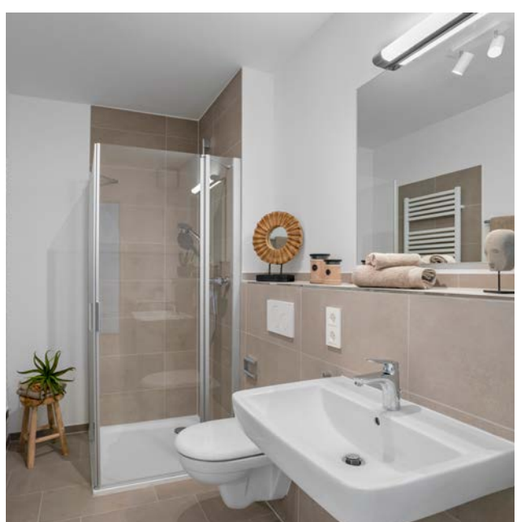
Mit unserem individuellen Bemusterungsprozess haben Sie die Freiheit, Farben, Materialien und Ausstattungselemente auszuwählen, die Ihren persönlichen Stil und Bedürfnissen entsprechen. Ob Fußbodenbelag, Badezimmerfliesen, Lichtschalter, Innentüren oder Sanitärausstattung – in Zusammenarbeit mit unseren regionalen Bemusterungspartnern steht für Sie eine sorgfältig ausgewählte Grundausstattung in hochwertiger Qualität bereit.

Unser Expertenteam steht Ihnen dabei unterstützend zur Seite, um sicherzustellen, dass Ihre Wohnung genauso wird, wie Sie es sich vorstellen.

Falls Sie spezielle Anforderungen jenseits unserer Standardausstattung haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur direkten Beratung zur Verfügung.

ZENZ-Musterwohnung

Ergänzend zu unserer Bau- und Leistungsbeschreibung wurde diese Musterwohnung individuell mit Küche, Möbeln, Lampen und anderen Einrichtungsgegenständen ausgestattet, die nicht im Preis enthalten sind.



75 JAHRE ZENZ MASSIVHAUS 1948 – 2023

SEIT ÜBER 75 JAHREN

VIELE GUTE GRÜNDE FÜR ZENZ

Wohnungskauf ist Vertrauenssache – und dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Der Name ZENZ steht für Seriosität, Sicherheit und Ausführung in höchster ZENZ-Güte.

Wir arbeiten mit einem erfahrenen Ingenieurstamm, Architekten, gut ausgebildeten Polieren und eigenen Maurerkolonnen. Bereichsübergreifendes Know-how, Leistungen aus einem Guss sowie das Verständnis für die Belange aufbauender Gewerke sichern Termintreue und Produktqualität.

- Hohe Bauqualität
- Sicherheit eines traditionsreichen Familienunternehmens
- Bauprojekte werden aus vorhandener Liquidität durchgeführt
- Garantierter Fixpreis
- Garantierter Fixtermin zum Einzug
- Provisionsfrei

ZENZ
MASSIVHAUS

ZENZ-Massivhaus –
Tradition und Innovation.

Mit über 75 Jahren Erfahrung im schlüsselfertigen Bauen und mehr als 3.000 realisierten Bauprojekten zählt ZENZ-Massivhaus zu den erfahrensten Bauunternehmen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.

ZENZ-Massivhaus
Peter Zenz Bauunternehmung GmbH
Industriering 8 · 56812 Cochem-Brauheck
Telefon 0 26 71 - 98 63 0
info@zenz.com

www.zenz.com