



DOMICIL
Real Estate Group

cartusia
KOBLENZ-MITTEL RheIN

OBJEKT VORSTELLUNG

„SORGENFREIE ANLAGE – WOHNRAUM IN KOBLENZ WIRD AUCH ZUKÜNFTIG SEHR GEFRAGT SEIN.“



Sehr geehrte Vertriebspartner und Kunden,

Koblenz ist eine der ältesten und geschichtsträchtigsten Städte Deutschlands. Allein ihre geografische Lage am Deutschen Eck – dem Zusammenfluss von Rhein und Mosel – ist hierzulande einzigartig.

Die Stadt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum am Mittelrhein und eine wichtige Drehscheibe des internationalen Fremdenverkehrs. Eingebettet in die Mittelgebirge von Eifel, Hunsrück und Taunus zieht es jährlich zahlreiche Touristen nach Koblenz. Der Dienstleistungssektor und die Wirtschaft boomen, da wundert es kaum, dass die Bevölkerungszahlen seit vielen Jahren stabil bleiben. Gerade Familien fragen immer mehr Wohnraum nach. Ermittlungen der Stadt zufolge müssen allein in den kommenden vier Jahren 650 neue Wohnungen gebaut werden, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Wo Wohnraum knapp ist, sind Bestandsimmobilien besonders wertvoll. Sie müssen nicht mehr geplant und gebaut werden, sondern stehen sofort zur Verfügung. Wir von Domicil konzentrieren uns deshalb auch in Koblenz auf Objekte im Bestand, die viel Entwicklungspotenzial besitzen.

Ein solches Objekt ist unsere Wohnanlage „cartusia“ in Koblenz, die in den Jahren 1972–74 gebaut wurde. Sie umfasst 266 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 21.370 Quadratmetern sowie 265 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen verfügen alle über einen Balkon und sind durchschnittlich 80 Quadratmeter groß. Die Wohnanlage befindet sich zentrumsnah im Stadtteil Karthause, welcher sich über eine Anhöhe zieht und von der Mosel und dem Rhein umgeben ist. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in einem Umkreis von bis zu 650 Metern. Nahe gelegene Bus- sowie Bahnstationen sichern eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Als Anleger profitieren Sie von einem Immobilienkomplex, der sich in der Vergangenheit bewährt hat und der für die Zukunft gerüstet ist – dank umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Da die Wohnungen bis Ende 2019 eine Mietpreis- und Belegungsbindung zugunsten von Bundesbediensteten hatten, ergibt sich zudem ein sehr hohes Mietentwicklungspotenzial in naher Zukunft.

Ihr

Daniel Preis
Vorstand und CSO der Domicil Real Estate AG



STARKER STANDORT DANK BRANCHENVIELFALT UND BODENSTÄNDIGKEIT



KOBLENZ – DIE STABILE WIRTSCHAFT BASIERT AUF DER GESUNDEN MISCHUNG AUS MITTELSTAND UND GROSSUNTERNEHMEN.

Koblenz mit seinen fast 100.000 Beschäftigten ist ein zentraler Arbeitsort in der Region – dem nördlichen Rheinland-Pfalz. Die kreisfreie Stadt verfügt über eine Arbeitsplatzdichte von 1.400 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner im Alter zwischen 15 und 65 Jahren. Die drittgrößte Stadt des Bundeslands hat mit Abstand die höchste Arbeitsplatzdichte in Rheinland-Pfalz. Laut Pendleratlas gibt es dort ca. 67.000 Pendlerbewegungen täglich, davon sind rund 50.000 Einpendler und etwa 17.000 Auspendler.

GESUNDHEITSWIRTSCHAFT UND IT

In den vergangenen Jahren hat sich die Großstadt an Rhein und Mosel zu einem bevorzugten Standort für Informationstechnologie und Multimedia entwickelt. Vor allem mittelständisch orientierte Unternehmen sind dort aktiv geworden. Allein 60 von ihnen sorgen schon heutzutage dafür, dass die Mitarbeiterzahl am IT-Standort Koblenz auf mehr als 3.000 angestiegen ist. Auch die prosperierende Gesundheitswirtschaft gehört zu den Wachstumsbranchen vor Ort. In Rheinland-Pfalz werden ca. 167.000 Arbeitsplätze der Gesundheitswirtschaft zugeordnet – das ist in etwa jeder sechste sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz. Auf Koblenz entfallen mehr als 10.000 dieser Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern weist Koblenz damit die höchste Zentralität in diesem Wirtschaftssektor aller rheinland-pfälzischen Großstädte auf. Hochqualifizierte Fachkräfte kommen teilweise direkt von der Universität Koblenz-Landau, welche als zweitgrößte Hochschule in Rheinland-Pfalz fast 18.000 Studierende zählt und mit Unternehmen im Rahmen verschiedener Netzwerke kooperiert, um Ausgründungen aus der Wissenschaft zu fördern.



Begeben Sie sich mit uns auf eine Reise durch unser neues Objekt „cartusia“. Scannen Sie den QR-Code, um den Objektfilm zu starten.



DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK:

- 266 Wohneinheiten
- 265 TG-Stellplätze
- Baujahr 1972–1974
- 1–5-Zimmer-Wohnungen
- Ø-Wohnfläche ca. 80 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon

WOHNUNGSARTEN:

1-Zimmer-Wohnungen:	7
3-Zimmer-Wohnungen:	156
4-Zimmer-Wohnungen:	81
5-Zimmer-Wohnungen:	22

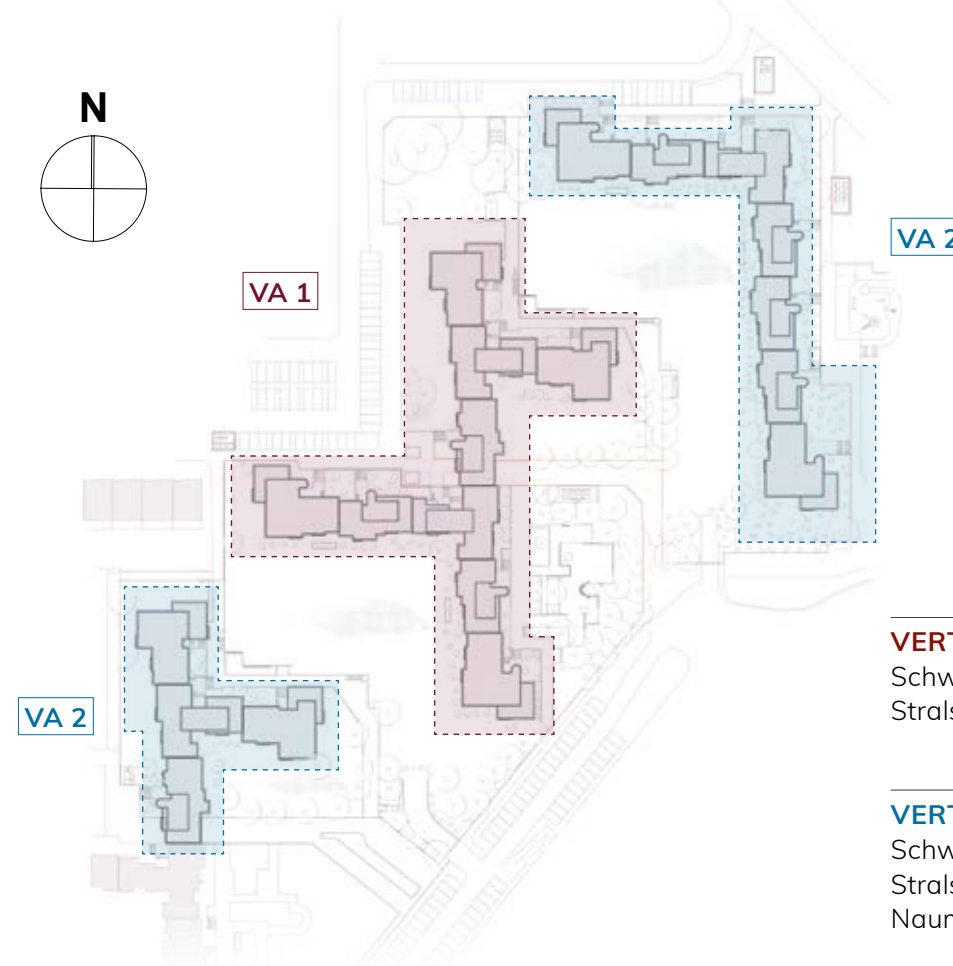
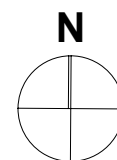


Tauchen Sie in unseren virtuellen 360°-Rundgang ein. Scannen Sie den QR-Code, um den Rundgang zu starten.

AUSZUG DER

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:

- Sanierung der Treppenhäuser & Hauseingänge
- Fassadenertüchtigung mit neuem Farbkonzept
- Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Modernisierung der Aufzüge
- Neue Treppenhausverglasung
- Neugestaltung der Balkone
- Komplettsanierung beider Tiefgaragen
- Neugestaltung Spielplatz & Außenanlage



DAS OBJEKT

VA 2

VA 1

VERTRIEBSABSCHNITT 1

Schweriner Str. 8, 9, 10
Stralsunder Str. 1–11 (ungerade)

VERTRIEBSABSCHNITT 2

Schweriner Str. 1–7
Stralsunder Str. 13, 15, 17
Naumburger Str. 8

CARTUSIA | KOBLENZ-KARTHAUSE

Unsere Wohnanlage „cartusia“ im Koblenzer Stadtteil Karthause definiert zentrales Wohnen noch einmal neu: Zum Stadtzentrum und Rheinufer sind es jeweils rund zwei Kilometer, zur Mosel nur knapp 1.000 Meter. Der Hauptbahnhof liegt 1,5 Kilometer, der Uni-Campus 2,3 Kilometer entfernt. Für Familien ist die Lage der Wohnungen ideal: Die nächste Kita liegt in 300 Metern Entfernung nahezu um die Ecke, die Grundschule ist gerade einmal doppelt so weit entfernt. Die Bushaltestellen der Linien 2 und 12 erreicht man in weniger als zwei Fußminuten (150 Meter) und die Regionalbahn, die Koblenz mit Mainz im Süden und Bonn sowie Köln im Norden verbindet, ist weniger als einen Kilometer entfernt. Aber nicht nur aus geografischer Sicht spricht vieles für die Wohnanlage „cartusia“ mit ihren 266 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind alle mit Balkonen ausgestattet und durchschnittlich 80 Quadratmeter groß. Diese Wohneinheiten sind eine Chance für Kapitalanleger, weil sie vom starken Wohnungsmarkt in Koblenz profitieren und so für die Altersvorsorge dienen können.

KAUFPREISE UNTERHALB DES LOKALEN DURCHSCHNITTS

Mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 3.080 Euro pro Quadratmeter liegen die Objekte unterhalb des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen. Dieser beträgt in Koblenz aktuell bereits 3.660 Euro pro Quadratmeter. Neben dem günstigen Einkaufspreis spricht das enorme Entwicklungspotenzial der Mieten für ein Investment. Da die Wohnungen bis Ende 2019 eine Mietpreis- und Belegungsbindung zugunsten von Bundesbediensteten hatten, eröffnen sich Neuvermietungen von 9,- bis 9,50 Euro pro Quadratmeter. Die garantierte Mietpool-Ausschüttung für die einzelnen Wohnungen beträgt 7,20 Euro pro Quadratmeter, für die Parkplätze in der Tiefgarage jeweils 29 Euro. Aufgrund unseres 360°-Services übernehmen wir als Domicil alle Aufgaben, die mit der Vermietung einer Immobilie einhergehen. Dadurch wird Ihre Investition zu einer sorgenfreien Anlage, bei der Sie sich keine Sorgen um Nachvermietung, Rücklagenbildung oder Eigentümerversammlungen machen müssen. Domicil leistet alles aus einer Hand und bietet auf Wunsch die Möglichkeit, über einen Mietpool für dieses Objekt die Mieteinnahmen zu sichern, unabhängig von der tatsächlichen Vermietungssituation.

VORHER

NACHHER

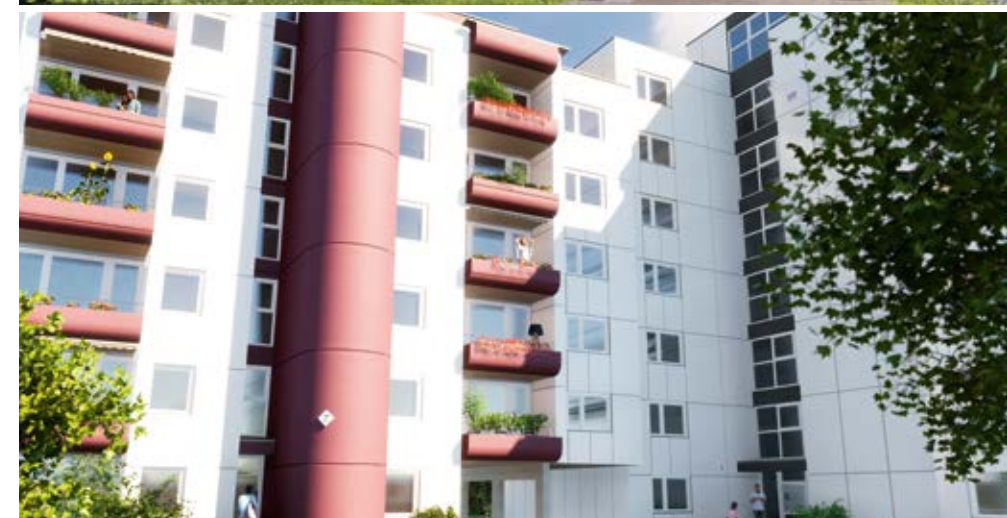
UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

2021

VERTRIEBSABSCHNITT 1



Schweriner Str. 8, 9, 10
Stralsunder Str. 1–11 (ungerade)



VERTRIEBSABSCHNITT 2

Schweriner Str. 1–7
Stralsunder Str. 13, 15, 17
Naumburger Str. 8



BERATUNG | SCHULUNG | VERTRIEBSUNTERSTÜTZUNG



Daniel Preis
Vorstand | CSO
T +49 172 92 863 79
E d.preis@domicil-group.de



Bernd Herold
Manager Single Sales
T +49 171 98 125 95
E b.herold@domicil-group.de



Sarah Gramkow
Manager Single Sales
T +49 171 81 329 56
E s.gramkow@domicil-group.de



Christian Schaffrik
Manager Single Sales
T +49 151 12 512 502
E c.schaffrik@domicil-group.de



Jan-Sebastian Klaus
Manager Single Sales
T +49 171 56 384 45
E j.klaus@domicil-group.de



Clemens Reifferscheid
Manager Single Sales
T +49 151 64 964 300
E c.reifferscheid@domicil-group.de

FINANZIERUNG



Marian Vesely
Managing Director
T +49 170 70 793 89
E m.vesely@domicil-group.de



Torsten Müssiggang
Managing Director
T +49 160 96 441 620
E t.muessiggang@domicil-group.de



Scannen Sie mit Ihrem Smartphone
den QR-Code, um die Kontaktdaten
der Ansprechpartner zu speichern.



KONTAKT



QUELLEN | NACHWEISE

- 1 Aus: Jahresbericht Tourismus Koblenz, 2019.
- 2 Aus: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz, Wohnraumversorgungskonzept Beschlussvorlage (online), 2014.
- 3 Aus: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH, IT-Stadt Koblenz (online), 2019.
- 4 Aus: Offizielle Website der Stadt Koblenz, Gesundheit und Medizin, 2021.
- 5 Aus: Offizielle Website der Stadt Koblenz, Industrie, 2021.
- 6 Aus: Universität Koblenz-Landau, Entwicklung der Studierendenzahlen (online), 2019/2020.



DOMICIL
Real Estate Group

Domicil Wohnen GmbH

Barer Straße 7

80333 München

T +49 89 411 115 70

F +49 89 411 115 7443

E wohnen@domicil-group.de

www.domicil-group.de

Herausgeber und Copyright: Domicil Wohnen GmbH

Bildmaterial: Domicil Real Estate Group, Adobe Stock

Stand: Oktober 2021

