

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Vallendar

**Dachgeschosswohnung mit Traumblick. Der Rhein und Koblenz liegen Ihnen zu Füßen!**



Objekt-Nr. OM-119383

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.400 € + NK**

56179 Vallendar  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	135,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	340 €	Garagen	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Süd-Aussichtslage in Vallendar-Gartenstadt.

Genießen Sie von Ihrem Wohnzimmer-Logenplatz dieser großzügig geschnittenen Dachgeschosswohnung aus das unvergleichliche, stimmungsvolle und grandiose Panorama über das romantische Rheintal bis hin zu Hunsrück und Eifel mit immer wechselnden Eindrücken, das Deutsche Eck und die Stadt Koblenz bei Tag, in den Abendstunden mit spektakulären Sonnenuntergängen und nachts mit ihrem Lichtermeer.

Von der großen, uneinsehbaren Dachterrasse aus haben Sie einen herrlichen Blick nicht nur in die Ferne, sondern ebenfalls in das angrenzende Waldstück und den zwischen Haus und Wald liegenden gepflegten Garten dieses exklusiven Zwei-Familienhauses. Eine zweite uneinsehbare Loggia mit Ausgang von Schlafzimmer und Gäste-/ Arbeitszimmer ist zudem vorhanden. Ihr neues Domizil, ideal für jüngere und jung gebliebene Paare, das ab März 2026 bezogen werden kann, erreichen Sie über einen separaten Hauseingang.

## Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und Klimaanlage aus. Sowohl der offene Kamin als auch die mit weißem Holz verkleideten hohen Decken machen den Wohn-Essbereich zu einem besonderen Mittelpunkt.

Ein lichtdurchflutetes Bad mit freistehender Badewanne, Dusche, WC, Bidée und zwei Waschbecken lädt zum Relaxen ein. Auch ein gesondertes Gäste-Bad mit Dusche, WC und Waschbecken ist selbstverständlich vorhanden sowie eine kleine Abstellkammer.

Eine großzügige, begehbare Ankleide ist zwischen Bad und Schlafzimmer integriert.

Die Küche, ebenfalls mit drei großen Fenstern ausgestattet, liegt auf der Nordseite. Eine hochwertige Einbauküche (drei Jahre alt) kann vom Vormieter übernommen werden. Neben der Küche befindet sich ein geschlossener Raum mit großem Fenster, Elektro- und Waschmaschinenanschlüssen sowie Platz für Regale.

Eine Doppelgarage bietet Platz für zwei PKWs und Abstellfläche.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch ein hohes Maß an Komfort aus.

Sie wurden kontinuierlich renoviert, das Bad vor ca. 12 Jahren komplett modernisiert.

Die Heizungs-/Warmwasserkosten sind durch die neue Energiepreissituation zur Zeit leider nicht genau kalkulierbar. Bisher beliefen sich die gesamten monatlichen Betriebskosten auf ca. Eur 340,00

## Lage

Vallendar ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort, 6 Km von Koblenz entfernt.

Das Objekt befindet sich in exklusiver bevorzugter Höhenlage in der Vallendarer Gartenstadt, am Ende einer kleinen Privatstraße (kein Durchgangsverkehr) in absolut ruhiger Südlage. Von hier aus können Sie direkt in den "Panorama-Wanderweg" einsteigen.

Allgemeinmediziner und Friseur sind fußläufig erreichbar sowie die Busverbindungen nach Vallendar Stadt und Koblenz.

Weitere Bus- und Bahnverbindungen in Vallendar Stadt.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe (500m) (Erlebnis-Freizeitbad, Tennisplätze, Tennishalle, Sportplatz, Wanderwege, Ausgang für Fahrradtouren).

Golfspieler können sich über drei Plätze im Umkreis von 15-25-Km freuen.

Weitere Ärzte/Fachärzte, Zahnärzte, medizinische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, vier Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants, Cafés sowie Freizeitaktivitäten (Minigolf) sind in Vallendar Stadt zu finden.

Vallendar beherbergt die weltbekannte WHU - Private Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung, die Philosophisch-Theologische Hochschule und ist Ursprung der Schönstatt-Bewegung. Außerdem sind drei Seniorensitze hier angesiedelt.

Über die B42 gelangt man zur Autobahnanschlussstelle A48 (zwei Kilometer). Hierdurch ist eine nahe Anbindung zur A3 und A61 gegeben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	188,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick von Wohnung und Terrasse



# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen mit offenem Kamin



Wohnen/Essen m.Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen m.Dachterrasse



Schlafzimmer m.Ausgang Loggia



# Exposé - Galerie



Gäste/Arbeit m.Ausgang Loggia



Begehbare Ankleide



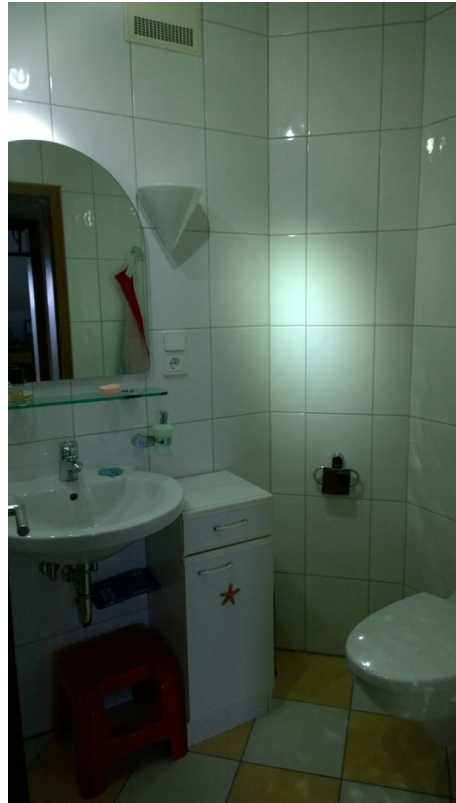
Badezimmer m.Wanne und Dusche



# Exposé - Galerie



freistehende Badewanne



Gäste WC mit Dusche



Terrasse+Loggia Dachgeschoss



# Exposé - Galerie

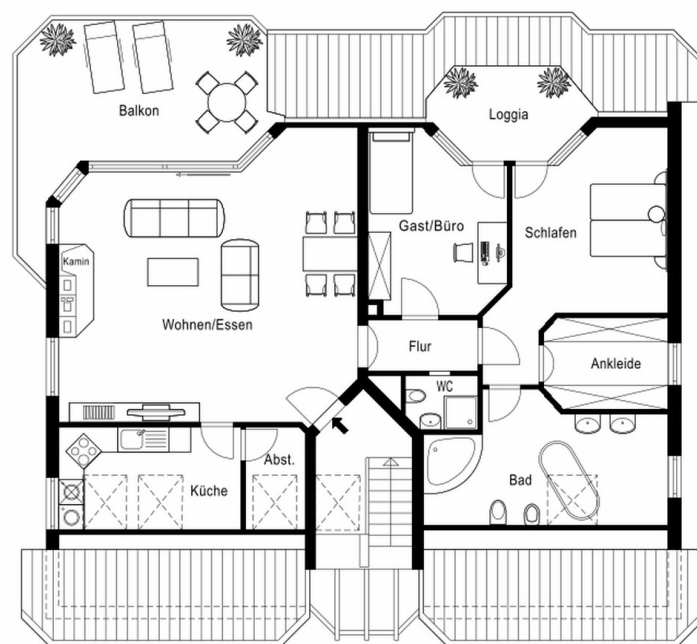


Blick in den Garten



Hauseingang und Doppel-Garage

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss mit hohen Decken