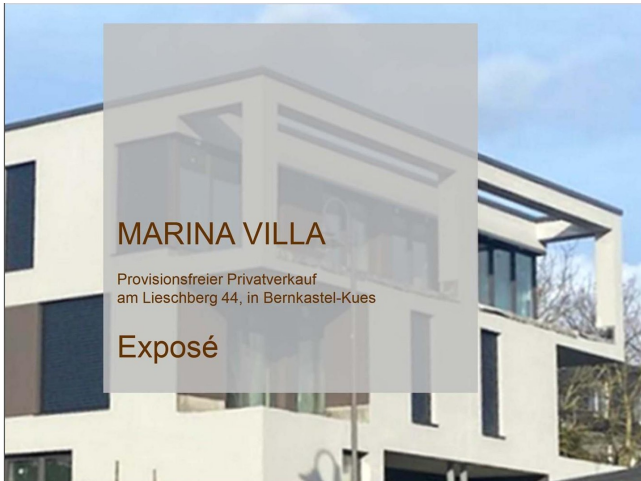


Exposé

Wohnung in Bernkastel-Kues

- MARINA VILLA - Exklusives Wohnen am Kueser Hafen



Objekt-Nr. OM-122755

Wohnung

Verkauf: **498.850 €**

Am Lieschberg 44
54470 Bernkastel-Kues
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	135,72 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	151,49 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Wohnanlage wird in hochwasserfreier Lage, vis-à-vis zum Kueser Hafen und somit in einer einmaligen und besonderen Lage in Bernkastel-Kues errichtet.

GESTALTUNG

Architektonisches Meisterwerk kreiert durch renommiertes Architektenteam.

Modern gestaltete Formen mit vor- und rückspringenden, teilweise in der Luft schweben Körpern, gliedern die Fassade und verleihen ein filigranleichtes Erscheinungsbild.

Ausstattung

Die Ausstattung umfasst neben den hochwertigen Materialien, auch Armaturen der deutschen Hersteller. Die Fenster sind zum Hafen und zur Mosel hin als bodentiefe Kunststofffenster ausgeführt. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung,

die über Raumthermostate individuell gesteuert wird.

FEATURES

- Südterrasse mit Mosel- bzw. Hafeblick
- Panorama-Ausblicke durch bodentiefe Fensterelemente
- Moderne Tageslichtbäder mit bodengleicher Duschanlage
- Wärmeschutzglas mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrisch gesteuerte Raffstores + Rollläden
- Beheizung durch effiziente Wärmepumpenanlage
- Großformatfliesen, Malervliestapeten
- optional Einbau Aufzug und PV-Anlage möglich
- optional kfw 40, förderfähig

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

IHRE VORTEILE

- privater Verkauf - PROVISIONSFREI -
- absolute TOP LAGE
- kfw förderfähig
- flexible Grundrissaufteilung nach Wunsch noch realisierbar (auf Anfrage)

Lage

WOHNWERTE

Die Stadt Bernkastel-Kues ist das Herz der Mittelmosel, staatlich anerkannter Heilklimatischer Kurort, kulturelles Zentrum der Region. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage an der Mosel und dem angrenzenden, abwechslungsreichen Umland bietet die Stadt einen hervorragenden Freizeitwert. Der Tourismus ist der stärkste Wirtschaftszweig in Bernkastel-Kues.

INFRASTRUKTUR

- Kindergärten, Grundschule, Realschule, Gymnasium
- Weinbauschule, Cusanus-Hochschule
- Supermärkte: REWE, Netto, Lidl, Aldi, Norma, Edeka
- alle Läden des täglichen Bedarfs inkl. Drogeriemarkt,
- Banken, Apotheken, Post, Fachärzte
- Werkstätten, Autowaschanlage, Tankstelle, KFZ-Zulassungsstelle
- Krankenhaus, Kliniken bzw. Reha-Zentren, Fachärzte
- Historische Kulturgüter, Burg Landshut, Altstadt von Bernkastel
- Berühmte Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt, Weinfest, etc.
- Flughafen Hahn 25 km, Flughafen Luxemburg 78 km entfernt
- Trier 34 km, Koblenz 112 km, Grenze Luxemburg 63 km entfernt

FREIZEITWERTE

- der größte Yachthafen an der Mittelmosel
- deutschlandweit bekannte Fahrrad- und Wanderwege
- Boots- und Fahrradverleih
- Tennisclub, Frei- und Hallenbad, Minigolf, Vereinsleben

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,41 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Impressionen - Architektur -



2

Exposé - Galerie

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Impressionen – Ausblick Marina / Mosel -



3

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Impressionen - Ausblick Burg Landshut -



4

Exposé - Galerie

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Impressionen - Innenraumperspektive -



5

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Gestaltung und Ausstattung

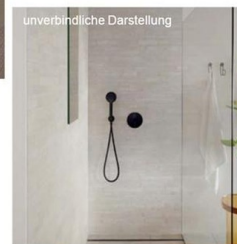
Architektur & Design

Das Gebäude ist modern gestaltet. Versetzte Bauteile und große Fensterflächen prägen die Fassade und schaffen helle Räume.

Durch die Lage und Ausrichtung der Räume ergeben sich gute Sichtbeziehungen zur Mosel und Burg Landshut. Die Ausstattung entspricht aktuellen energetischen Standards. Fenster als Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung ausgeführt, mit erhöhten Einbruchschutz. Alle Räume verfügen über individuell gesteuerte Fußbodenheizung

Ausstattung

- ruhige, zentrale und hochwasserfreie Lage
- Südterrasse & Balkon mit Mosel und Burgblick
- Bodentiefe Fensterelemente
- Moderne Tageslichtbäder mit bodengleicher Duschanlage
- Großformatfliesen, Malervlies
- Elektrische Steuerung Raffstores & Rollläden
- Effiziente Wärmepumpe Energiestandard kfw 55
- Optional Aufzug, PV-Anlage, Wallbox, kfw 40

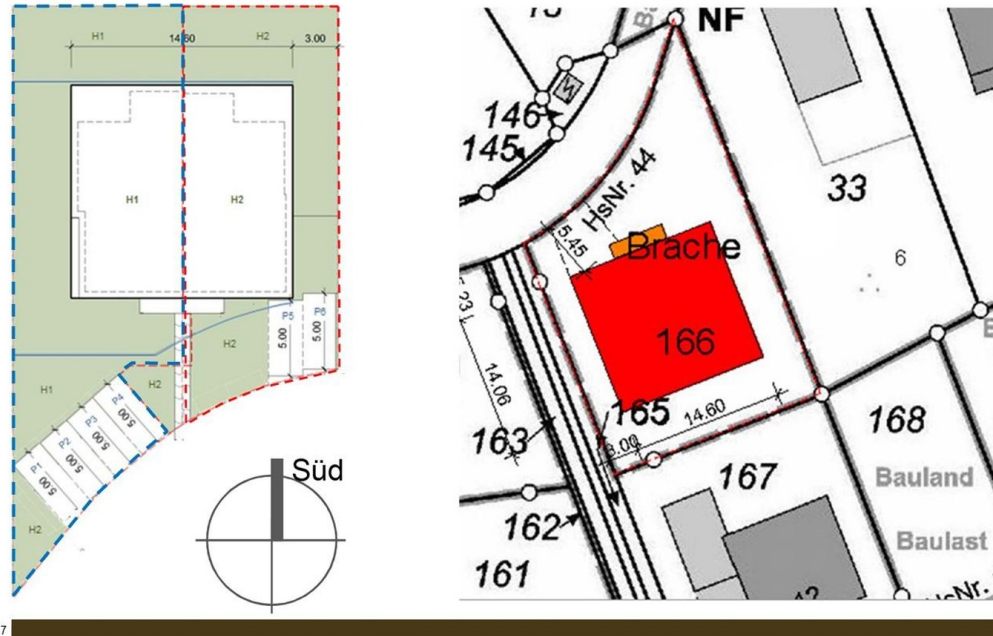


6

Exposé - Galerie

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

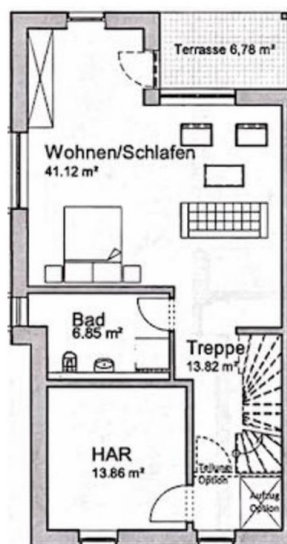
Lageplan



7

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Grundriss Gartengeschoss



Wohnräume Gartengeschoss:

Wohnen / Schlafen	41,12 qm
Tageslichtbad	6,85 qm
Treppe / Flur	13,82 qm

Terrasse 6,78 qm (Anrechnung 50%) 3,39 qm

Gesamtfläche Gartengeschoss 65,18 qm

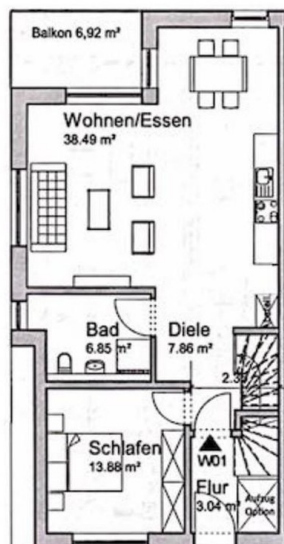
HAR Heizung, Waschen, Abstellen 13,86 qm

8

Exposé - Galerie

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Grundriss Erdgeschoss



Wohnräume EG:

Wohnen / Essen	38,49 qm
Tageslichtbad	6,85 qm
Diele	7,86 qm
Schlafen	13,88 qm

Balkon 6,92 qm (Anrechnung 50%) 3,46 qm

Gesamtfläche EG 70,54 qm

Flur 3,04 qm
Aufzug optional

zuzüglich
2xPKW-Stellplatz offen 12.000,- Euro

Exposé - Grundrisse

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Grundriss Gartengeschoß



Wohnräume Gartengeschoß:

Wohnen / Schlafen	41,12 qm
Tageslichtbad	6,85 qm
Treppe / Flur	13,82 qm

Terrasse 6,78 qm (Anrechnung 50%) 3,39 qm

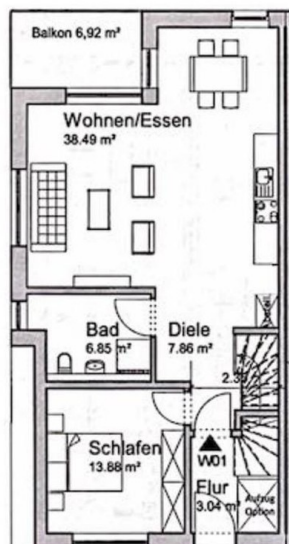
Gesamtfläche Gartengeschoß 65,18 qm

HAR Heizung, Waschen, Abstellen 13,86 qm

8

MARINA VILLA Im Baugebiet „Am Lieschberg“, in Bernkastel-Kues

Grundriss Erdgeschoß



Wohnräume EG:

Wohnen / Essen	38,49 qm
Tageslichtbad	6,85 qm
Diele	7,86 qm
Schlafen	13,88 qm

Balkon 6,92 qm (Anrechnung 50%) 3,46 qm

Gesamtfläche EG 70,54 qm

Flur
Aufzug optional 3,04 qm

zuzüglich
2xPKW-Stellplatz offen 12.000,- Euro

9