

Exposé

Erdgeschosswohnung in Piesport

Mietwohnung WE3 Piesport - Neubau inkl. Einbauküche



Objekt-Nr. OM-348377

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **855 € + NK**

Ansprechpartner:
Müllers Bau GmbH

54498 Piesport
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,45 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	295 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.565 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im malerischen Piesport, einer der größten Weinbaugemeinden an der Mosel, entsteht auf einem ca. 765 m² großen Areal ein modernes Mehrfamilienhaus, das sowohl architektonisch als auch nachhaltig überzeugt. Der rechteckige Baukörper besticht durch seine klare und geradlinige Architektursprache, die das moderne Design unterstreicht. Auf zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss entstehen insgesamt acht hochwertige Wohneinheiten.

Die Wohnungen, mit Wohnflächen von etwa 62 m² bis 94 m² bieten großzügige Terrassen im Erdgeschoss, extrabreite Balkone im Obergeschoss und Dachterrassen in den Penthouse-Wohnungen. Große Fensterfronten und die Ausrichtung der Balkone nach Südost garantieren, neben einen beeindruckenden Blick auf die umliegenden Weinberge, eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein zentraler Aufzug ermöglicht den bequemen schwellenlosen Zugang zu den Wohneinheiten. Zudem ist das Wohngebäude unterkellert und bietet den Hausbewohnern neben ihren Kellerabstellräumen auch einen zentralen Wasch- und Trockenraum sowie einen großen Fahrradabstellraum. Letzterer kann bequem über den großzügig dimensionierten Aufzug erreicht werden, der neben dem Transport von Fahrrädern auch für Liegend- oder Krankentransporte geeignet ist.

Der überdachte Eingangsbereich beherbergt den vor Witterung geschützten Briefkasten und die Video-Gegensprechanlage. Für den Komfort der Bewohner befinden sich zehn PKW-Stellplätze unmittelbar vorm Haus. Alle Stellplätze sind gemäß dem Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) mit entsprechenden Anschlüssen für E-Fahrzeuge ausgestattet.

Für das Projekt wurde bei einer akkreditierten Zertifizierungsstelle eine Nachhaltigkeitszertifizierung beantragt, um das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (NH) zu erhalten. Damit wird der Anspruch des Gebäudes, nicht nur architektonisch, sondern auch ökologisch und energetisch ein Vorbild zu sein, unterstrichen.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wird umweltschonend durch eine moderne Luft-Wärmepumpe beheizt, die in Kombination mit der besonders gut gedämmten, luftdichten Gebäudehülle für niedrige Heizkosten sorgt. Hoch wärmedämmende Fenster mit Dreifachverglasung und eine wärmebrückenfreie Konstruktion tragen maßgeblich dazu bei, den Energieverbrauch zu minimieren. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für frische, angenehme Luft in allen Wohnräumen, ohne Energie zu verschwenden.

Das extensiv begrünte Flachdach, auch „Gründach“ genannt, trägt zu einem angenehmeren Raumklima im Gebäude bei und hilft gleichzeitig, Energiekosten für Heizung und Klimaanlage zu reduzieren. Die Pflanzenschicht wirkt zudem als natürlicher Schutz der Dachabdichtung vor Wettereinflüssen und UV-Strahlung.

Große Fenster und eine lichte Raumhöhe von ca. 2,56 m sorgen für helle, lichtdurchflutete Aufenthaltsräume. Die außenliegende Verschattung der Fenster wird durch Raffstore, motorisierte horizontale Lamellen, sichergestellt. Diese schützen nicht nur vor direkter Sonneneinstrahlung, sondern helfen auch die Wärme im Sommer draußen und im Winter hineinzulassen.

Der im Untergeschoss angeordnete Fahrradraum bietet einen trockenen und sicheren Abstellplatz für Fahrräder. Mit 2,10m Tiefe bietet die Aufzugskabine ausreichend Platz, um den mühelosen Transport der Räder in den Keller zu gewährleisten.

Die Wandflächen aller Wohnräume werden mit einer neutralen Raufasertapete mittlerer Körnung tapeziert und weiß gestrichen. Die Deckenflächen werden mit einem hellen Anstrich versehen. Innerhalb der Wohnungen wurde der Boden aller Wohnräume mit Vinyl-Paneelen in Holzoptik verlegt. Die Bäder erhalten einen Fliesenbelag. Weiße Innentüren harmonisieren mit dem modernen Raumkonzept, und die Küchen sind bereits eingebaut.

Durch die luftdichte Gebäudehülle ist ein Ablufttrockner nicht geeignet. Stattdessen müssen Kondens- oder Wärmepumpentrockner verwendet werden, da diese keine Abluft nach Außen abführen und somit die Energieeffizienz des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Piesport ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz und zählt zu den größten Weinbaugemeinden an der Mosel.

Zur Versorgung seiner rund 2.300 Einwohner verfügt der Ort über einen Supermarkt, eine Bäckerei und Metzgerei sowie eine Post- und Bankfiliale. Für größere Einkäufe ist die benachbarte Stadt Bernkastel-Kues gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch lokale Hausärzte und Zahnarztpraxen sichergestellt, während spezialisierte Behandlungen im nahegelegenen Krankenhaus in Bernkastel-Kues angeboten werden. Piesport hat kein eigenes Gymnasium, jedoch bestehen gute Anbindungen an Schulen in Bernkastel-Kues. Neben einer Grundschule bietet Piesport für die frühkindliche Betreuung einen örtlichen Kindergarten.

Insgesamt bietet Piesport eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und eignet sich besonders für Familien und ältere Menschen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost - nicht maßstabsgetreu

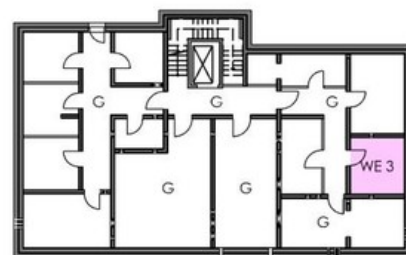
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss
Wohnung 3: 81,45 m²
(Mietfläche berechnet nach WoFIV)

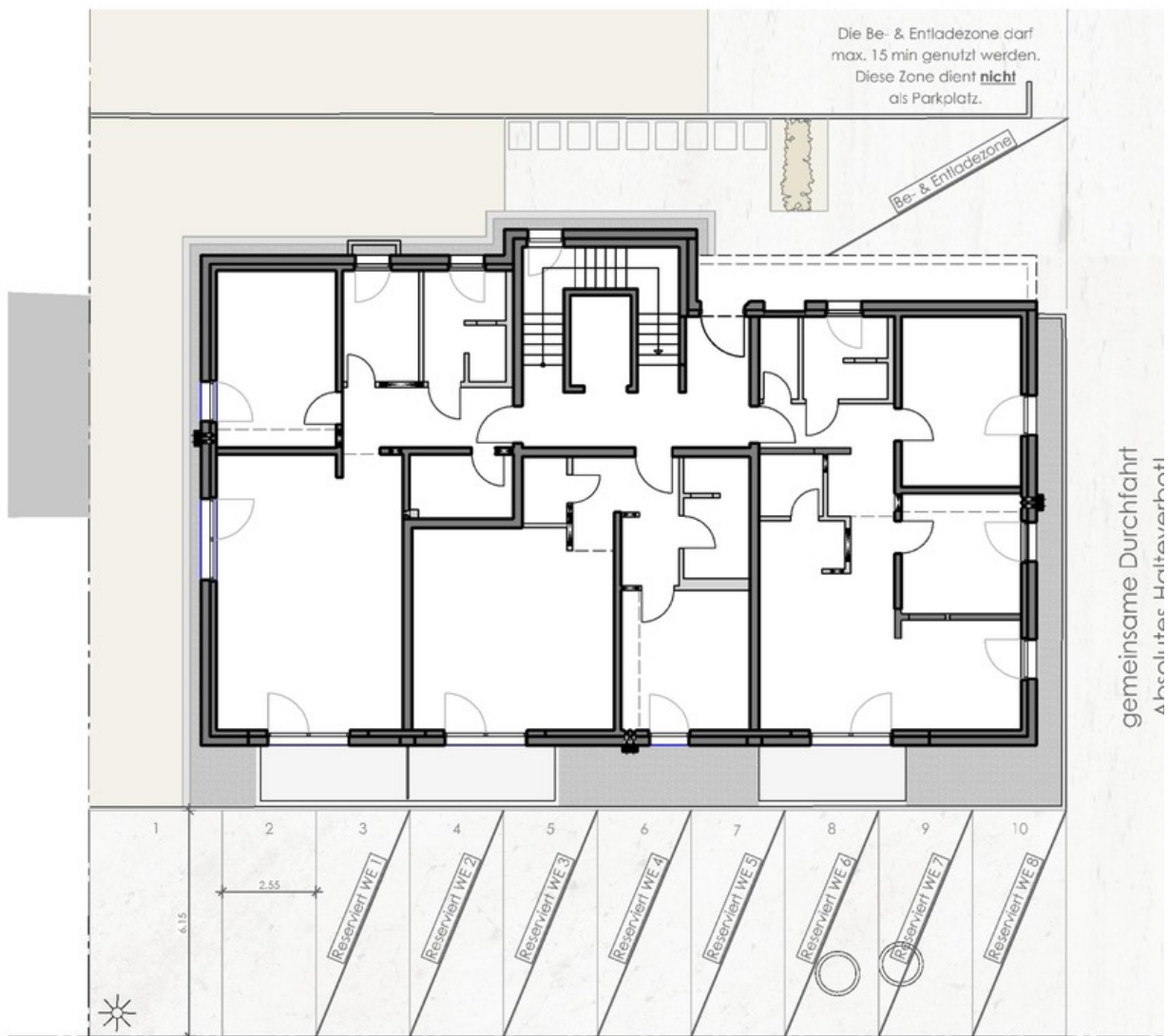


Erdgeschoss



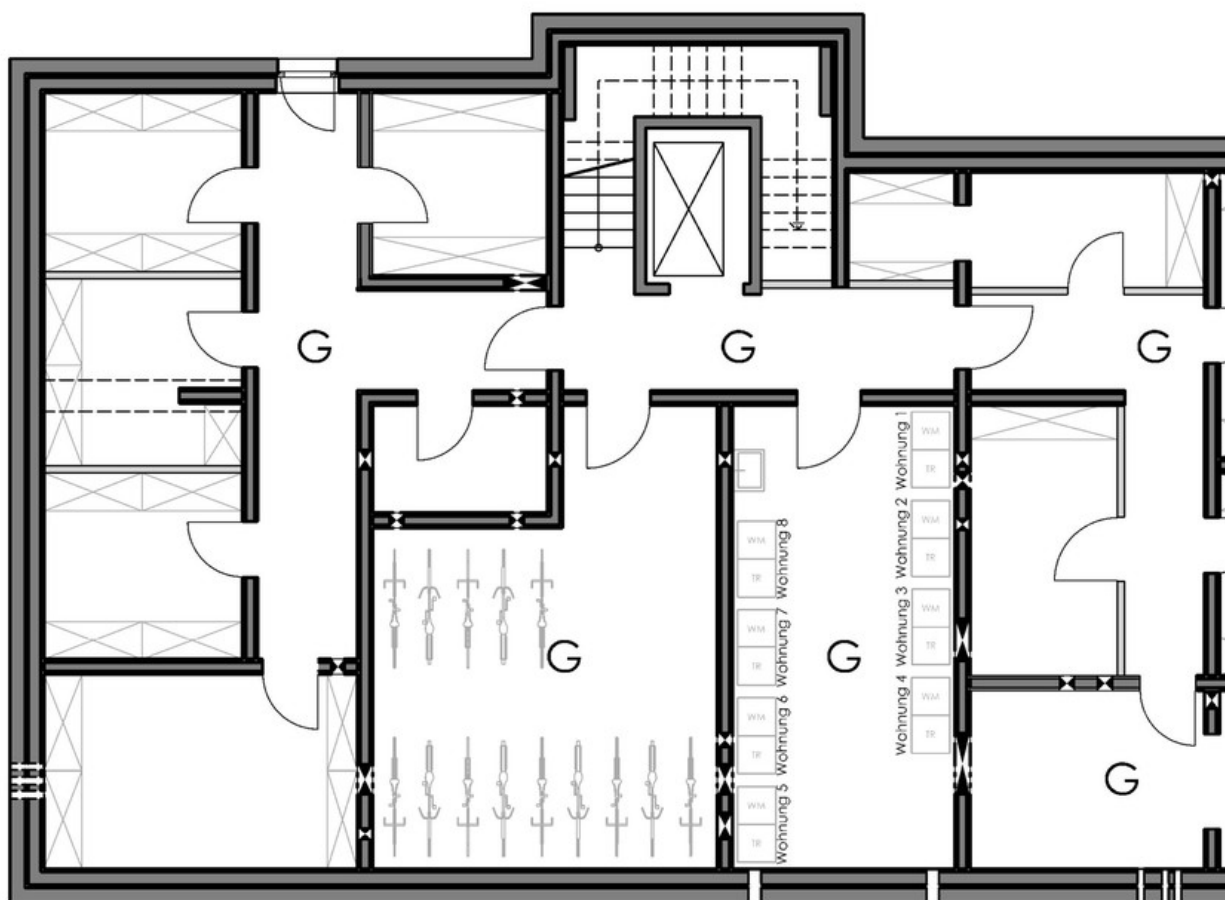
Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Übersicht Grundstück - nicht maßstabsgetreu

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss - nicht maßstabsgetreu