

Exposé

Terrassenwohnung in Vallendar

Lebenswertes & Hochwertiges Wohnen mit Blick auf den Rhein



Objekt-Nr. OM-405080

Terrassenwohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
D. Janzen

56179 Vallendar
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1994 | Übernahmedatum | 01.03.2026 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | modernisiert |
| Wohnfläche | 72,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine besondere Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung, großer Terrasse und unverbaubarem Blick auf den Rhein.

Die angebotene Immobilie ist mehr als nur eine Wohnung – es ist ein echtes Zuhause für Menschen, die Wert auf ein gehobenes Wohnambiente legen! Diese 3-Zimmer Wohnung aus dem Jahr 1994 umfasst 72m² Wohnfläche, sowie ca. 12m² Nutzfläche und wurde 2015 komplett saniert. Es wurde eine neue, hochwertige Einbauküche von Nolte verbaut, die kompletten Stromleitungen wurden erneuert/erweitert, wodurch nun überall Steckdosen und Kabelanschlüsse vorhanden sind. Es wurde neuer Echtholzparkett verlegt, welcher durch die feine Strukturierung und das warme Gefühl unter den Füßen eine wohlige Wohnatmosphäre schafft.

Alle Türen in der Wohnung wurden gegen neue weiße Türen ausgetauscht, sodass die Wohnung zeitlos modern wirkt. Die Fenster wurden alle mit elektrisch betriebenen Rollläden versehen, welche teilweise zeitgesteuert sind. Ebenso wurde das Hauptbad komplett saniert und stellt sich nun im modernen anthrazit und weiß dar, mit fast ebenerdiger Regendusche, Handtuchwärmer und Armaturen von IdealStandard bzw. Hansgrohe.

Anfang 2025 wurden neue, dreifach verglaste Fenster verbaut, welche teilweise mit Sonnenschutz und teilweise mit Einbruchshemmung den höchsten Ansprüchen gerecht werden, für ein zukunftsgerechtes Wohnen sorgen und die Energiekosten erheblich senken. Ebenso wurde die Wohnungstür und auch das Schloss mit einbruchshemmender, sowie geräuschdämmender Wirkung Anfang diesen Jahres eingebaut.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf der knapp 24m² großen Terrasse eine feste (Teil-)Überdachung zu errichten, um sowohl Sonnen- als auch Regenstunden im Freien verbringen zu können und die wunderschöne Südausrichtung mit Blick auf den Rhein uneingeschränkt nutzen zu können. Um die Stromkosten zu reduzieren, besteht hier auch die Möglichkeit, das von der Eigentümergemeinschaft genehmigte Balkonkraftwerk nach Absprache zu übernehmen. Insgesamt stellt sich diese große Terrasse mit Ausblick und diesen besonderen Möglichkeiten als außergewöhnliches Privileg dar.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie neben Wohnzimmer und Küche zwei Schlafzimmer oder Schlafzimmer und Arbeitszimmer, was die Wohnung perfekt für Paare oder kleine Familien macht, aber ebenso wunderbar zu alleinstehenden Personen passt, die etwas mehr Platz benötigen. Außerdem gibt es eine kleine Abstellkammer in der Wohnung und einen geräumigen Kellerraum. Damit es an nichts fehlt, umfasst die Wohnung neben dem Hauptbad auch ein kleines Gäste-WC.

Neben der Wohnung besteht die Möglichkeit, gegen Aufpreis einen Tiefgaragen-Stellplatz zu übernehmen, wodurch man immer trockenen Fußes von der Wohnung direkt ins angenehm temperierte Auto steigen kann. Somit entfällt im Winter das Kratzen, die Kälte und auch jegliches Risiko.

Sollte Ihr Interesse geweckt sein, so freue ich mich über Ihre Anfrage. Das Objekt wird provisionsfrei von Privat verkauft. Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung stellt sich als zeitlos modern dar und nahezu alle relevanten Dinge wurden kürzlich erneuert.

2006 Zentralheizung erneuert

2015 Kernsanierung der Wohnung mit neuem Badezimmer, neuer Küche, neuen Elektro- und Kabelleitungen (bzw. Erweiterung), neuem Echtholzparkettboden, elektrischen Rollläden und neuen Türen

2023 Neuer Fassadenanstrich

2025 Neue 3fach verglaste Kunststofffenster

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer sehr beliebten Höhenlage von Vallendar.

Hier finden Sie absolute Ruhe und einen fantastischen Rhein- und Fernblick, die Sie begeistern werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Vielzahl an

Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad, Tennis, Sportplatz, Kanuverein, Rad- und Wanderwege) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die rechtsrheinisch gelegene Stadt Vallendar im Kreis Mayen-Koblenz zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur mit direkten Busverbindungen nach Koblenz, Bendorf, Neuwied, sowie einem Bahnhof aus. In wenigen Autominuten sind die Autobahnen A48, A3 und A61 sowie die Bundesstraßen B42, B9 und einige weitere zu erreichen. Koblenz City erreichen Sie in weniger als 10 Minuten und auch Neuwied ist keine 15 Minuten entfernt!

Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen

Kindergarten und auch ärztliche Versorgungseinrichtungen.

Das attraktive Wohnumfeld, die Nähe zu Koblenz und der unbeschreiblich schöne Rheinblick zeichnen diese lebenswerte Stadt aus!

Daher verwundert es nicht, dass Vallendar als Wohnlage überaus begehrt ist.

Infrastruktur:

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

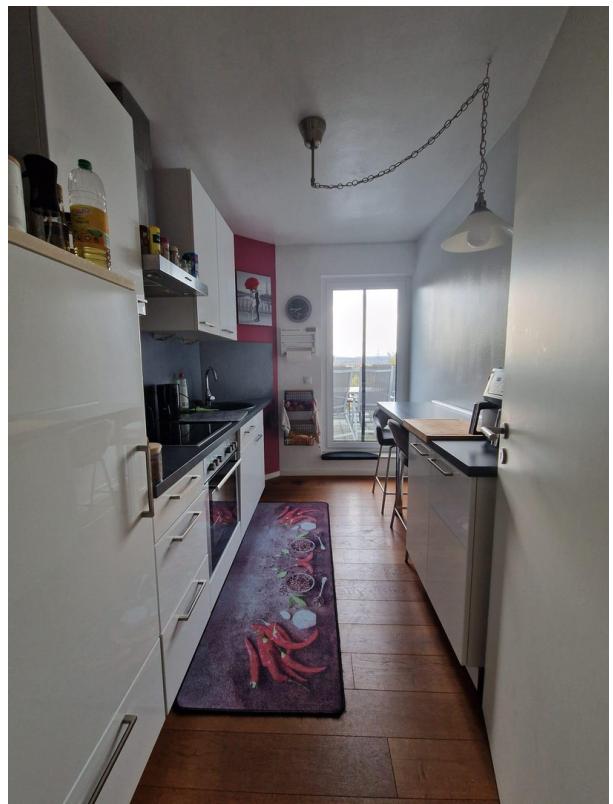
Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 105,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



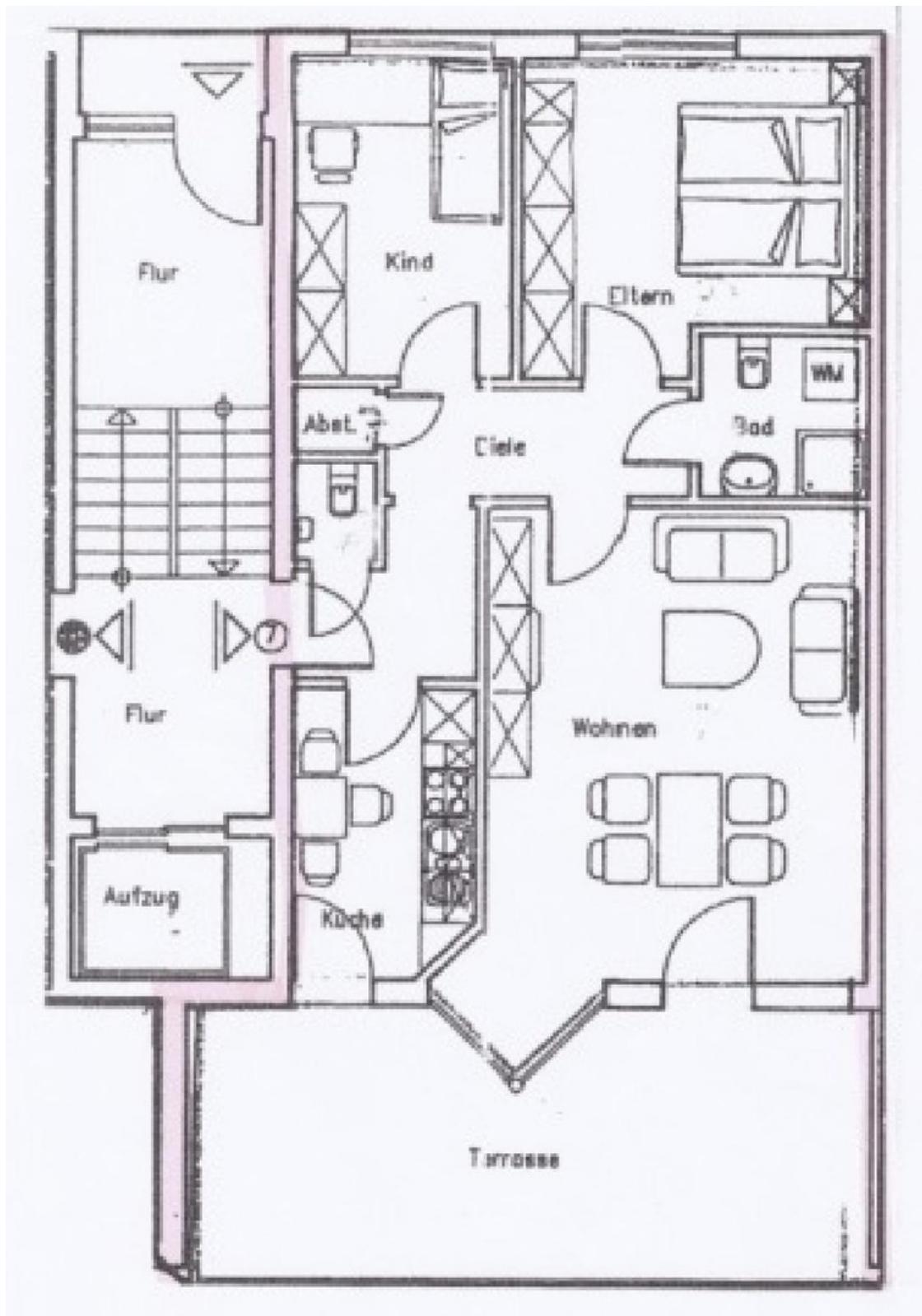
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

