

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bernkastel-Kues

### Bernkastel-Kues Andel; tolle lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-424075

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **634 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ralph Arens

54470 Bernkastel-Kues  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,03 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in einem modernen sehr gepflegten, hochwertig ausgestatteten Mehrfamilienhaus (6 Einheiten), in sehr ruhiger Wohnlage in Bernkastel-Andel. Durch die Lage am Ende einer Straße (Wendehammer), gibt es hier keinen Durchgangsverkehr.

Das Haus ist in neuwertigem Zustand (Erstbezug Anfang 2023!) und energetisch auf dem neuesten Stand der Technik (Erdwärme, Photovoltaik, FBH, KFW 55-Effizienzhaus, Glasfaseranschluss). Hierdurch ist es möglich die Nebenkosten auf sehr niedrigem Niveau zu halten! Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt. Aktueller Wert Nebenkosten pro Monat liegt bei ca. 120 Euro. Dies ist natürlich nur ein Richtwert welcher vom individuellen Verbrauch abhängt.

Die Wohnung liegt im unteren Geschoss und besitzt zur Vorderseite und eine tolle Terrasse. Ein barrierefreier Stellplatz ist im Mietpreis enthalten.

Der durchdachte Grundriss und ein sehr gepflegter Zustand zeichnen diese Wohnung aus.

### Raumaufteilung

- Eingangsbereich
- Großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Küchenbereich und Terrassenzugang
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, 1 Waschbecken, elektr. Heizkörper
- Kellerraum mit WM Anschluss

Das Raumklima wird durch eine Lüftungsanlage geregelt. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in einer geschlossenen Räumlichkeit, direkt neben dem Haus vorhanden.

Elektrische Rollläden rundum.

Haustiere sind nicht gestattet.

Bezug ab 01.05.2026 möglich.

Besichtigung nach vorheriger Absprache!

## Ausstattung

Die auf den Bildern gezeigte Küche ist fest verbaut und wird mit einem Nutzungsentgelt von monatlich 70 Euro zusätzlich berechnet.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in Bernkastel-Kues Andel, einem Stadtteil der malerischen Stadt Bernkastel-Kues an der Mosel. Der Stadtteil und das Wohngebiet sind sehr ruhig gelegen und zeichnen sich durch eine entspannte Atmosphäre aus. In unmittelbarer Nähe (2km) befinden sich Geschäfte, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Die Mosel ist nur wenige Gehminuten entfernt, ideal für Spaziergänge am Wasser oder Weinproben in den umliegenden Weingütern.

Bernkastel-Kues ist eine historische Stadt mit einer reichen Kultur und Tradition. Die Altstadt besticht durch ihre verwinkelten Gassen und beeindruckenden Bauten. Die Stadt beherbergt zudem regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Festivals, die Einheimische und Touristen

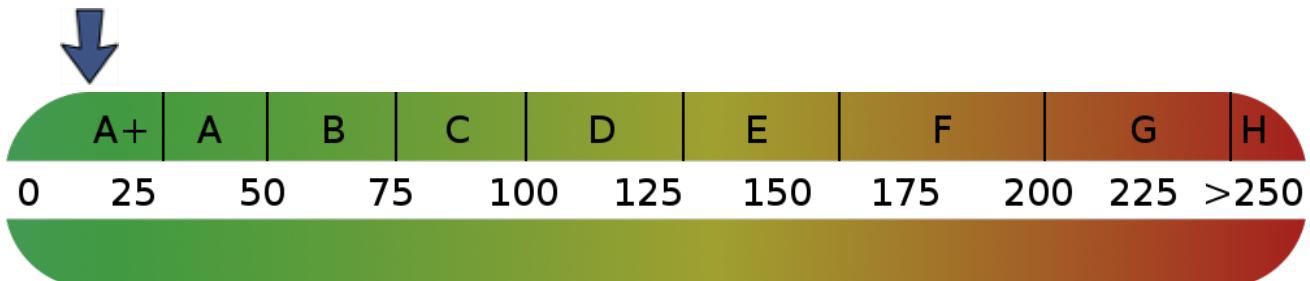
gleichermaßen anziehen. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Bootsfahrten auf der Mosel ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

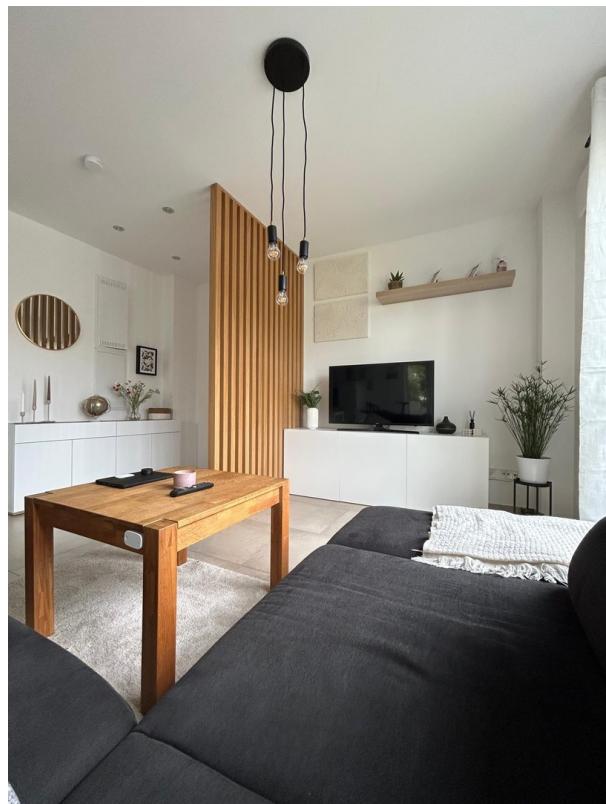


Frontansicht fern

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

