

Exposé

Terrassenwohnung in Vallendar

Moderne Terrassenwohnung mit großer Terrasse & Weitblick in Vallendar



Objekt-Nr. OM-456495

Terrassenwohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Andre Cerbello Immobilien

56179 Vallendar
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	124,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	635 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – großzügige 124m² Terrassenwohnung mit Südterrasse in Vallendar und attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis

Diese Terrassenwohnung überzeugt nicht nur durch ihre Großzügigkeit und das besondere Wohngefühl, sondern bietet gleichzeitig ein im aktuellen Marktvergleich besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Starten Sie jeden Tag mit Sonne, Weitblick in Richtung Rhein und dem Gefühl von Freiheit – Ihr neues Zuhause mit großer Terrasse wartet!

Diese großzügige 4-Zimmer-Terrassenwohnung in Vallendar bietet ein Wohngefühl, das man sonst eher von einem eigenen Haus kennt. Durch den separaten Eingang, die klare Raumaufteilung und die großzügigen Flächen entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für Paare oder Familien.

Auf ca. 124m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter und flexibel nutzbarer Grundriss.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenraum direkt mit der großzügigen Südterrasse. Diese erweitert den Wohnraum spürbar und bietet durch ihre Größe, die Südausrichtung sowie den weiten Blick ins Grüne und Richtung Rhein ein besonderes Wohngefühl – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wurde zuletzt modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitlosen Zustand. Ein sofortiger Bezug ist ohne größeren Aufwand möglich.

Besonders attraktiv: Die Übernahme des vorhandenen Mobiliars ist, gegen gesondertes Entgelt, möglich – ideal für einen unkomplizierten und schnellen Einzug.

Eine Garage sowie ein eigener Kellerraum runden dieses Angebot sinnvoll ab.

Das aktuelle Hausgeld in Höhe von 635€ ist im Zusammenhang mit der bewusst soliden und vorausschauenden Bewirtschaftung der Eigentümergemeinschaft zu sehen: Ein wesentlicher Teil des Hausgeldes fließt in die Rücklagen sowie in die finanzielle Vorsorge der Immobilie.

Für Käufer bedeutet das eine planbare Kostenstruktur sowie eine deutlich geringere Wahrscheinlichkeit unerwarteter Sonderumlagen – ein klarer Vorteil gegenüber Anlagen mit niedriger Rücklagenbasis.

Der Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung dieser Struktur bewusst attraktiv positioniert.

Ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine durchdachte wirtschaftliche Grundlage miteinander verbinden möchten.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin.

Für Käufer provisionsfrei.

Es fällt keine Käuferprovision an. Der Maklervertrag besteht ausschließlich mit dem Verkäufer, die Vergütung übernimmt der Verkäufer.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierten, sehr modernen Zustand und überzeugt durch eine zeitlose, alltagstaugliche Ausstattung. In den Wohnräumen sorgen Laminatböden für eine warme Atmosphäre, während Fliesen in den Bädern pflegeleicht und funktional sind.

Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bildet das Herzstück der Wohnung. Das Badezimmer mit Dusche ist modern gestaltet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Doppelt verglaste Fenster sowie teils elektrisch betriebene Rollläden & Fliegengitter sorgen für Komfort und ein angenehmes Wohnklima. Auf der Terrasse bietet eine elektrische Sonnenmarkise Schutz an sonnigen Tagen und erhöht die Nutzbarkeit des Außenbereichs deutlich.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. Ein eigener Kellerraum sowie eine Einzelgarage gehören ebenfalls zur Wohnung.

Ein schneller Internetanschluss ist verfügbar.

Ein besonderer Vorteil: Das vorhandene Mobiliar kann nach Absprache übernommen werden, wodurch ein schneller, unkomplizierter und stressfreier Einzug möglich ist.

Renovierung/Modernisierungen:

- 2022 Einbauküche
- 2023 Doppelt verglaste Fenster, teils inkl. elektrische Rollläden + Fliegengitter
- 2025 Zimmertüren weiß
- 2025 Gäste-WC

Hinweis gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 GwG:

Cerbello Immobilien ist als Immobilienmaklerunternehmen gesetzlich verpflichtet, bei Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Käufer und Interessenten sind daher verpflichtet, die hierzu erforderlichen Unterlagen auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.

Haftungsausschluss für Objektangaben:

Alle Objektangaben beruhen auf Informationen, die uns von Verkäufern, Vermietern, Bauträgern oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Cerbello Immobilien übernimmt trotz sorgfältiger Aufbereitung keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Es obliegt dem Interessenten, die enthaltenen Objektinformationen selbstständig auf ihre Richtigkeit hin zu prüfen.

Verfügbarkeit:

Unsere Immobilienangebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

IMPRESSUM

ANGABEN GEMÄSS § 5 TM

Andre Cerbello - Immobilien

Altlohrtor 32-34, 56068 Koblenz

Telefon: 0160 986 671 23

Email: info@cerbello.de

Erlaubnis nach §34c und §34i der Gewerbeordnung, erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Koblenz

Zuständige Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt Stadt Koblenz

Ludwig-Erhard-Str.2

56073 Koblenz

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

Allianz Versicherungs-AG

10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung:

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland (Gesamte Gebiet der Europäischen Union und der der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, vgl.§ 9 ImmVermV.)

Lage

Vallendar gehört zu den gefragtesten Wohnorten im Großraum Koblenz - besonders für Menschen, die ruhig, naturnah und dennoch stadtnah leben möchten. Die Nähe zum Rhein, kurze Wege in die Natur und die gute Anbindung an Koblenz machen diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten.

Eine Lage, die Lebensqualität, Ruhe und Alltagstauglichkeit ideal für Paare & Familien miteinander verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,74 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-02

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-01



Küche-Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Esszimmer-02

Exposé - Galerie



Büro-01



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Außen nah

Exposé - Galerie



Tal 1



Sundown view

Exposé - Grundrisse



Grundriss