



# Exklusive Eigentumswohnung mit fantastischem Rheinblick!

56179 Vallendar, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 138838477



Wohnfläche ca.: **98 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **239.000 EUR**



## Exklusive Eigentumswohnung mit fantastischem Rheinblick!

Objekt ID	138838477
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Bergweg 45 56179 Vallendar
Etage	2
Wohnfläche ca.	98 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1986
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Garage	10.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.06.2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Barrierefrei, Gäste-WC, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt
Kaufpreis	239.000 EUR





## Objektbeschreibung

In bester Wohn- und Aussichtslage von Vallendar befindet sich diese Wohnung in einem repräsentativen Mehrfamilienhaus. Die Wohnung liegt im 2OG und ist bequem barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen. Folgende Raumaufteilung bieten die ca. 98qm Wohnfläche:

Großer Wohn- und Essbereich mit Austritt auf den riesigen Sonnenbalkon. Von dort genießen Sie einen atemberaubenden Rheinblick und zusätzlich viele Sonnenstunden. Die Küche befindet sich im Wohnbereich angrenzend, 3 Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, Badezimmer, GWC, Hauswirtschaftsraum und ein praktischer Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Als Stellplatz dient eine Einzelgarage unmittelbar vor dem Haus.

Die Wohnung steht aktuell leer und könnte entsprechend direkt bezogen bzw. vermietet werden. Weitere Informationen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde von Eigentümerseite fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Kleinere Renovierungsarbeiten sind aber kurz- bis mittelfristig einzuplanen.

## Sonstiges

Die das Objekt betreffenden Angaben erfolgen auf Grund der Informationen des Verkäufers, eine Gewährleistung durch uns wird hiermit ausgeschlossen. Die Nachprüfung obliegt dem Käufer. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1986
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	98,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C





## Lage

Die von uns angebotene Immobilie befindet sich in einer sehr beliebten Höhenlage von Vallendar. Absolute Ruhe und ein fantastischer Rhein- bzw Fernblick werden Sie begeistern. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten ( Schwimmbad, Tennis, Sportplatz..) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Stadt Vallendar, rechtsrheinisch gelegen, verfügt über sehr gute Infrastruktur. Vor Ort finden Sie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten und ärztliche Versorgungseinrichtungen. Attraktives Wohnumfeld, Nähe zu Koblenz und der wunderschöne Rheinblick zeichnen die Stadt aus. Es verwundert nicht, dass Vallendar als Wohnlage sehr begehrt ist. Die Koblenzer City erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem PKW oder dem Bus. Die Anbindung an die Autobahn A48 und die A61 ist sehr gut, die B42 verläuft entlang des Ortes.





CAFD4837-9DF2-4F8A-9225-C29466



CEE7C4AC-6F95-4C25-806F-68E8D5



IMG\_3510



IMG\_3511



IMG\_3512



IMG\_3513





IMG\_3515



IMG\_3516



E076ADE9-CB33-4116-B2A0-C8560D



IMG\_3514

