

Exklusive Eigentumswohnung in prominenter Lage für Kapitalanleger - interessante Rendite



- Immobilien-Marketing und- Vermittlung
- Fachberatung bei Kauf und Verkauf von Häusern und Grundstücken
- Vermietungs-Service
- Hausverwaltung

Allgemein:

Objektnummer:	6368#mE43O3	Stand vom:	12.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2024
Ort:	54472 Brauneberg	Wohnfläche:	71,54 m ²
Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	4,0	Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau		

Preise:

Kaufpreis:	230.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	Provisionsfrei		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	04.07.2034
Ausstelldatum:	2024-07-04	Wertklasse:	A+
Befeuerung:	Elektro	Primärer Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	9.0 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Marketing GmbH	Name:	Marko Margeta
Straße:	Enderstraße 17	Ort:	56812 Cochem
E-Mail:	margeta@mosel-immo.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Ihr Mosel-Immobilien-Service präsentiert Ihnen heute die Moselresidenz Nussbaumallee - ein exklusives Gebäude-Ensemble mit 12 Eigentumswohnungen und unverbaubarem Moselblick, im romantischen Brauneberg an der Mosel.

Eingerahmt von einer pittoresken Flusslandschaft mit einer mehr als 300 Jahre alten Nussbaumallee, satten Wiesen und einer prominenten Weinbergslage, befindet sich die Moselresidenz Nussbaumallee unmittelbar an der Mosel gelegen und verfügt über 7 Eigentumswohnungen und 5 generalisierte Eigentums- bzw. Ferienwohnungen.

Der Fokus dieser kürzlich im Jahre 2024 fertiggestellten Liegenschaft ist auf Komfort, Ästhetik und Wohlbefinden ausgerichtet. So verfügen die 2 - 4 Zimmer-Wohnungen über offene Grundrisse in den Wohn-/ Essbereichen, hochwertig ausgestattete Bäder namhafter

Hersteller und Terrassen & Loggien mit unverbaubarem Moselblick.

Bodentiefen Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden und Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sind weitere Vorzüge dieses Neubaus.

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung - Gesamtfläche 71,54 m²
+Wohnen 15,96 m²
+Essen 10,63 m²
+Küche 8,50 m²
+Schlafen 11,91 m²
+Ankleide 8,47 m²
+Zimmer 10,77 m²
+Badezimmer: 5,57 m²
+Abstellkammer 5,70 m²

Diese Eigentumswohnung befindet sich in der langfristigen Vermietung und eignet sich hervorragend für Kapitalanleger. Im Verkaufspreis inkludiert ist das gesamte Mobiliar.

Die barrierearme Wohnanlage bietet einen Personenaufzug und ermöglicht die komfortable Erreichbarkeit aller Ebenen, von der Tiefgarage aus bis hin in das 2. Obergeschoss.

Weitere besondere Merkmale dieses energieeffizienten Gebäude-Ensemble ist die Erfüllung der strengen Kriterien eines Effizienzhauses KFW 40 für den Neubau und KFW 85 für die kernsanierte Bestandsimmobilie.

Der präventive Umgang mit Hochwasser spiegelt sich in der aufgeständerten Bauweise der Liegenschaft wider, so dass auch bei erhöhtem Pegelstand der Lebensalltag hochwasserfrei weitergeführt werden kann.

Ebenso besteht die Möglichkeit, eine Außenstellplatz für zuzüglich 10.000 Euro bzw. eine Tiefgaragenstellplatz für zuzüglich 12.000 Euro zu erwerben. Es bestehen 7 Tiefgaragen- und 4 Außenstellplätze.

Beheizt wird die Liegenschaft über eine Luft-Wärmepumpe.

Die Wärmeversorgung im Neubau erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, das Bestandsgebäude ist mit klassischen Heizkörpern versehen.

Lage:

Diese Eigentumswohnung befindet sich unmittelbar an der Mosel, in bevorzugter Wohnlage von Brauneberg gelegen.

Umgeben von einer äußerst attraktiven Landschaft, liegt das romantische Weindorf Brauneberg unmittelbar an der Mosel gelegen und lädt zum Verweilen ein.

Zahlreiche Weingüter, Straußwirtschaften und Gaststätten in Kombination mit einer Vielzahl von Rad- und Premium-Wanderwegen, weisen Brauneberg als eine äußerst attraktive Destination an der Mittelmosel aus.

Die infrastrukturelle Attraktivität fußt auf den Möglichkeiten der internationalen Erreichbarkeit.

Straßen des überörtlichen Verkehrs wie die B53 und die A1 mit Anbindung zu den Benelux-Ländern, die Nähe zum Flughafen Frankfurt-Hahn und die schönste der internationalen Wasserstraße, die Mosel, ermöglichen ein ganzjähriges belebtes Miteinander.

Ausstattung:

- +Für Kapitalanleger
- +Vermietete Eigentumswohnung mit interessanter Rendite
- +barrierearme Erreichbarkeit der Eigentumswohnungen
- +10 Eigentumswohnungen mit Balkon/Loggia und unverbaubarem Moselblick
- +Neubau Effizienzhaus KFW 40
- +Bestandsimmobilie nach Kernsanierung Effizienzhauses KFW 85
- +Hochwasserfrei auf Grund aufgeständerter Bauweise
- +Luft-Wärmepumpe
- +hochwertige Ausstattung durch Einsatz namhafter Hersteller
- +ideal als Ferien- und Eigentumswohnung
- +inklusive Möblierung

Sonstiges:

Innenbesichtigungen sind nach Terminabsprache über unser Büro möglich. Gerne erwarten wir Ihre schriftliche Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift und Kontaktmöglichkeiten wie E-Mail und Telefonnummer.

Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Vielleicht möchten Sie Ihre Immobilie veräußern und Sie sind auf der Suche nach einem starken und kompetenten Partner für die Vermarktung? Gerne würden wir Sie kennenlernen um Ihnen unkompliziert, diskret und unverbindlich unsere Zusammenarbeit und unser Marketingsystem zu erläutern.

Unser Team freut sich auf einen persönlichen Termin mit Ihnen.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Bilder

Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Gästezimmer



Helle Wohnküche mit Küchenzeile



Beispiel Badezimmer



Impressionen



Straßenseitige Ansicht - Liegenschaft



In prominenter Lage - Moselresidenz Nussbaumallee

