

Exposé

Wohnung in Braubach

Neubau Eigentumswohnung mit Rheinblick



Objekt-Nr. OM-310941

Wohnung

Verkauf: **190.000 €**

Ansprechpartner:
Miriam Ladouz

Untermarktstraße 11-13
56338 Braubach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,37 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	3
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmetermin	01.10.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten 7 Neubau, energieeffiziente Eigentumswohnungen zum PROVISIONSFREIEN Verkauf an. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei und ermöglichen mit dem Aufzug von Erdgeschoss bis zum Penthouse, komfortables Wohnen. 5 von 7 Wohnungen glänzen mit Rheinblick vom Wohnzimmer und Balkon aus. Energieeffizientes Wohnen durch Wärmerückgewinnung, Wärmeverbundsystem und der Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher.

Kaufpreis: 190.000 € - 380.000€ zzgl. Kaufnebenkosten

Im Kaufpreis sind alle Leistungsphasen zur vollständigen Errichtung des Mehrfamilienhauses bis zur schlüsselfertigen Übergabe enthalten.

Ausstattung

Die qualitative Ausstattung beinhaltet unter anderem: hochwertige Armaturen, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Vinylfußboden in den Wohnräumen, Dreifachverglasung mit Schallschutz, sowie gut isolierte Balkone.

- Massivbauweise
- Alle Wohnungen sind barrierefrei
- Tuv-geprüfter Aufzug von Kone (vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss)
- 3 überdachte PKW-Privatstellplätze & 2 Stellplätze am Grundstück
- Balkon mit Blick auf den Rhein und Feuerleiter
- Gegensprechanlage
- Dreifachverglasung und Schallschutz
- Granit im gesamten Treppenhaus und Eingangsbereich
- Verflieser Kellerbereich, mit Fahrradstellplatz, Abstellräumen (WE 1,3 u. 5) und Waschmaschinenraum, Anschlüsse befinden sich in jeder Wohnung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Thermostat

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Barrierefrei

Sonstiges

Goldjunge Construction ist Ihr Ansprechpartner für Bau und Immobilien. Gegründet und geführt vom Bauträger und Wirtschaftsingenieur Arber Zeciri. Bestehend aus qualifizierten und erfahrenen Mitarbeitern von Tiefbauern, Ingenieuren und Elektromeistern bis hin zu Maurer- und Betonbauermeister. Wir als Goldjunge Construction haben firmeneigene Grundstücke und Objekte, welche von uns gebaut, vermarktet und veräußert werden. Darüber hinaus bieten wir Ihnen ein umfangreiches Angebot, um Ihren persönlichen Traum vom Eigenheim oder der Kapitalanlage zu verhelfen. Mit fundiertem Fachwissen, langjähriger Erfahrung und höchsten Qualitätsansprüchen begleiten wir Bauprojekte in allen Phasen: von der Grundstückerschließung über die Architektur, Planung und Umsetzung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. Ein reibungsloser Verlauf wird durch die enge Zusammenarbeit mit unserem zuverlässigen Partnernetzwerk garantiert.

Lage

Mitten im UNESCO-Welterbe und am Fuße der historischen Marksburg liegt am rechten Rheinufer die schöne Stadt Braubach.

Das Wohnhaus befindet sich direkt gegenüber der Grünanlage am Rhein. Hier können Sie am Rhein spazieren gehen oder einfach die Sonne auf einer der vielen Parkbänke genießen. Parkmöglichkeiten, sowie Hotels und Wohnhäuser grenzen ans Grundstück. Die Straße am Grundstück wurde gerade von der Stadt erneuert. Obwohl Sie sich in der Altstadt befinden sind Supermärkte, wie Aldi und Netto, Apotheken, Bäckereien und Ärzte in weniger als 5 Gehminuten zu erreichen. In direkter Umgebung befinden sich Kitas und Grundschulen. Des Weiteren bietet Ihnen Braubach eine ausgeprägte Infrastruktur: Über die B42, die entlang des Grundstücks verläuft, ist die Koblenz-Innenstadt ampelfrei in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Lahnstein in 5 Auto-Minuten. Alternativ bietet auch der 350 Meter entfernte Bus- und-Bahnhof Reisemöglichkeiten in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Unterführung von der Altstadt

Exposé - Galerie



Blick von Rheinanlage



Rheinanlage

Exposé - Galerie



Blick auf den Rhein



Rheinanlage

Exposé - Galerie



Blick von Rheinanlage



Blick von Rheinanlage

Exposé - Galerie



Blick von Rheinanlage



Blick von Rheinanlage

Exposé - Galerie



Rheinanlage



Blick aufs Wohnhaus

Exposé - Galerie



Ansicht: Untermarktstraße



Außenansicht

Exposé - Galerie



Altstadt Braubach



Altstadt Braubach

Exposé - Galerie



Altstadt Braubach



Altstadt Braubach

Exposé - Galerie



Untermarktstraße



Flur WE 5



Wohnbereich WE 5

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich WE 1,3,5



Schlafzimmer WE 1,3,5

Exposé - Galerie



Badezimmer Wohnung WE 1,3,5



Badezimmer WE 1,3,5

Exposé - Galerie



Badezimmer WE 1,3,5



Wohn-Ess-Bereich WE 4

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich WE 4



Wohn-Ess-Bereich WE 4

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich WE 4

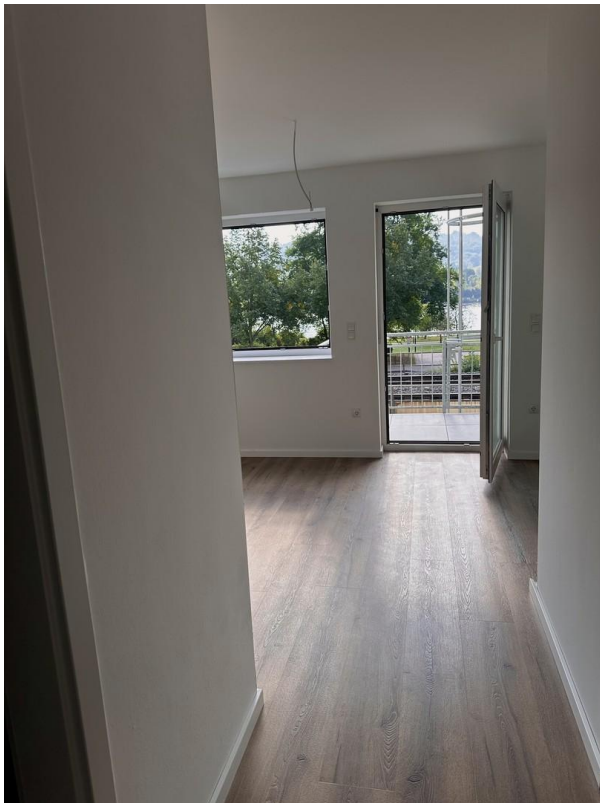


Schlafzimmer WE 4

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich WE 4



Flur WE 4



Bad WE 4

Exposé - Galerie



Abstellraum WE 1



Treppenhaus

Exposé - Galerie



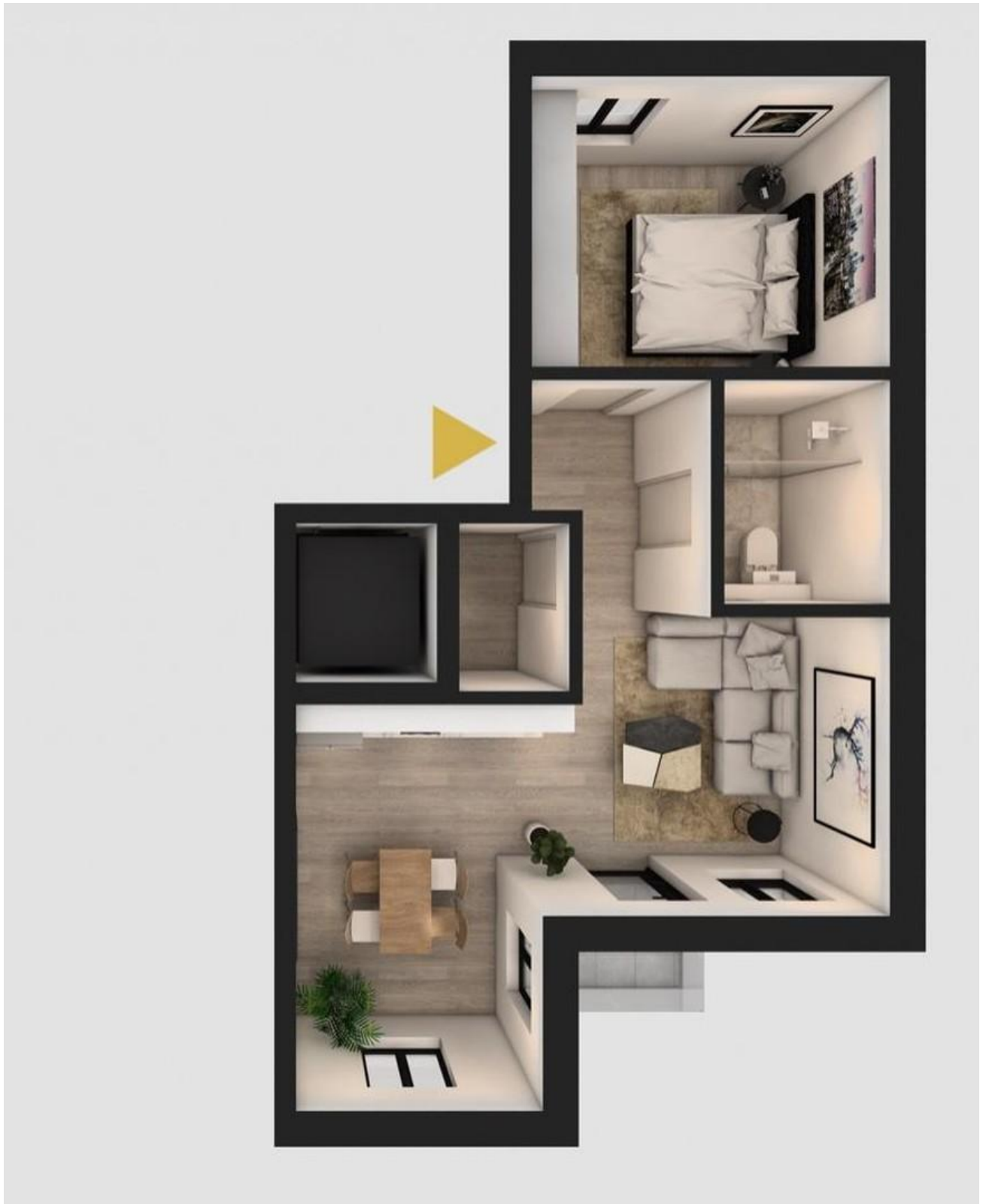
Waschraum WEG

Exposé - Grundrisse



Wohnung 1,3,5

Exposé - Grundrisse



Wohnung 2,4,6

Exposé - Grundrisse



Staffelgeschoss/Penthouse

Exposé - Grundrisse

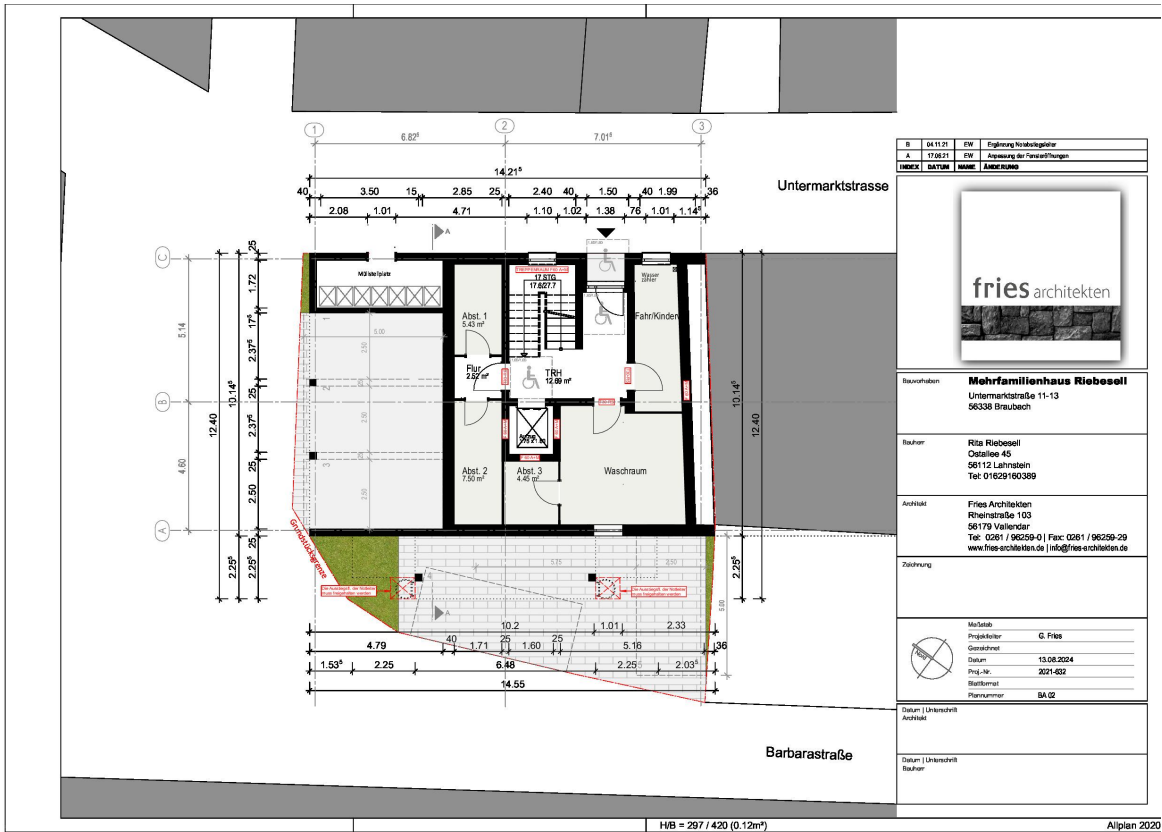



Links 50qm, Rechts69qm



Staffelgeschoss/Penthouse

Exposé - Grundrisse



B	04.11.21	EW	Ergänzung Nebengebäude												
A	17.02.21	EW	Anpassung der Fassadeöffnungen												
INDEX	DATUM	NAMM	ANMERKUNGEN												
															
Bauherr	Mehrfamilienhaus Riebesell Untermarktstraße 11-13 56338 Braubach														
Bauherr	Rita Riebesell Ostallee 45 56112 Lahrborn Tel: 01629160389														
Architekt	Fries Architekten Rheinstraße 103 56179 Vallendar Tel: 0261 / 96259-0 Fax: 0261 / 96259-29 www.fries-architekten.de info@fries-architekten.de														
Zeichnung															
Maßstab	<table border="1"> <tr><td>Projektleiter</td><td>G. Fries</td></tr> <tr><td>Gestaltung</td><td></td></tr> <tr><td>Datum</td><td>13.08.2024</td></tr> <tr><td>Proj.-Nr.</td><td>2021-632</td></tr> <tr><td>Bauforum</td><td></td></tr> <tr><td>Plannummer</td><td>BA 02</td></tr> </table>			Projektleiter	G. Fries	Gestaltung		Datum	13.08.2024	Proj.-Nr.	2021-632	Bauforum		Plannummer	BA 02
Projektleiter	G. Fries														
Gestaltung															
Datum	13.08.2024														
Proj.-Nr.	2021-632														
Bauforum															
Plannummer	BA 02														
Datum / Unterschrift Architekt															
Datum / Unterschrift Bauherr															

HB = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2020

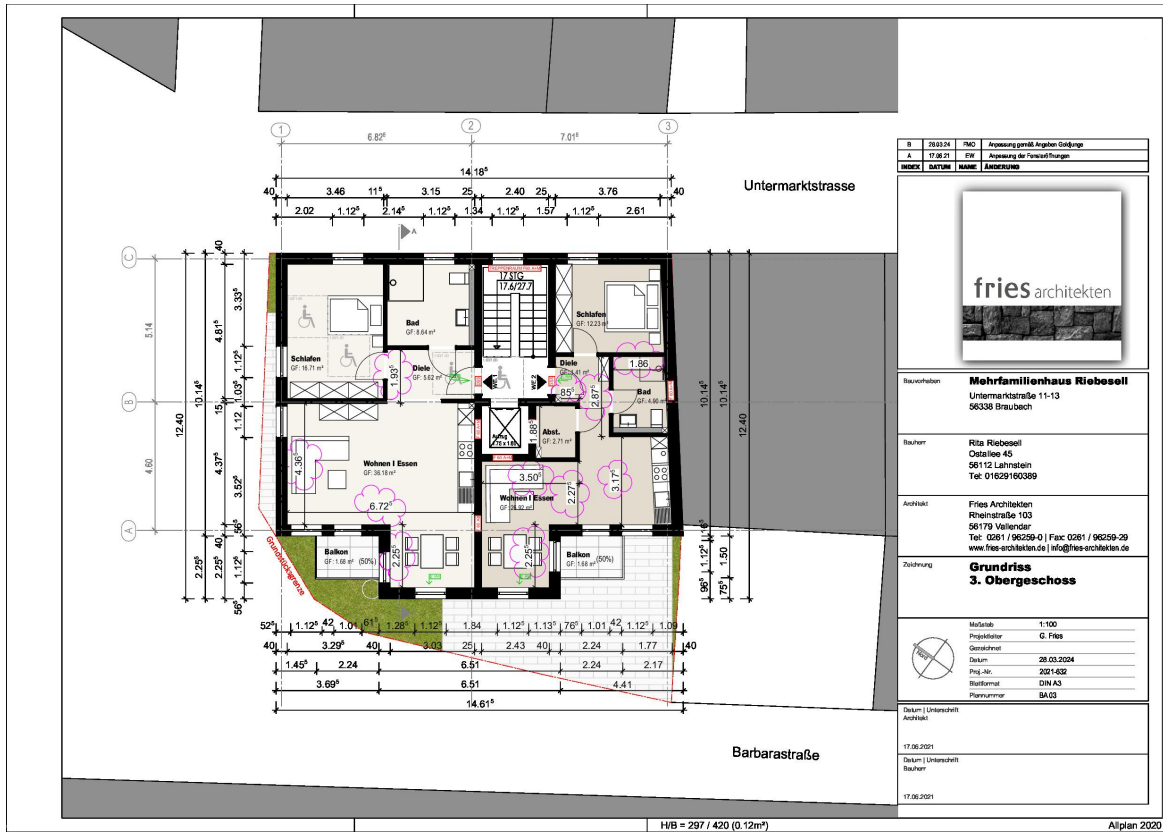
Exposé - Grundrisse



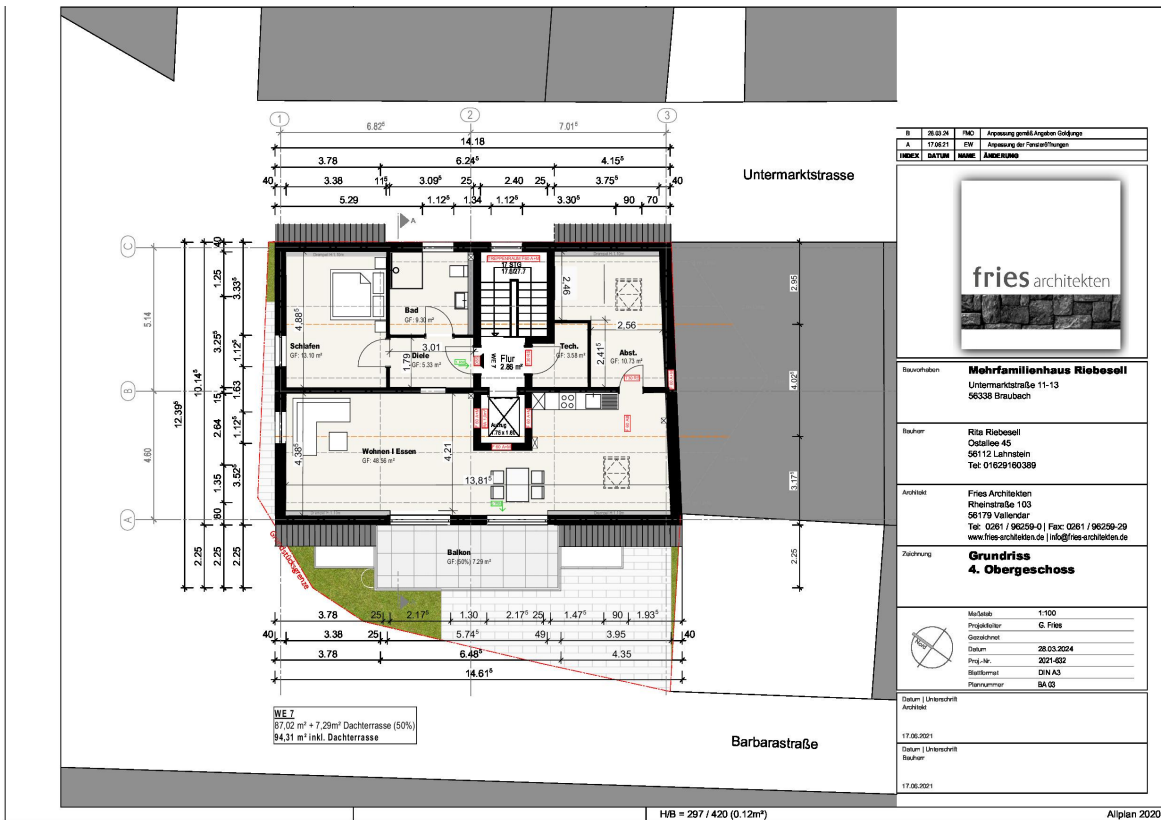
Exposé - Grundrisse




Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



INDEX	INDEX	INDEX	ANMERKUNG
DATUM	NAMME	ÄNDERUNG	
A	17.06.21	EW	Anpassung gemäß Angaben GdG/Grp
B	17.06.21	EW	Anpassung der Fensteröffnungen



friesarchitekten

Bauherrin	Mehrfamilienhaus Ribesell Untermarktstraße 11-13 56338 Braubach
Bauherr	Rita Ribesell Castellee 45 56173 Vallendar Tel: 01629160389
Architekt	Fries Architekten Rheinstraße 103 56173 Vallendar Tel: 0261 / 96259-0 Fax: 0261 / 96259-29 www.fries-architekten.de info@fries-architekten.de
Zuordnung	Grundriss 4. Obergeschoss
Maßstab	1:100
Projektkultur	G. Fries
Geszeichnet	
Datum	28.03.2024
Proj.-Nr.	2021-002
Blattformat	DIN A3
Plannummer	BA 03
Datum I. Unterschrift	17.06.2021
Architekt	
Datum I. Unterschrift	17.06.2021
Bauherr	
Datum I. Unterschrift	17.06.2021