

Exposé

Wohnung in Andernach

EXCLUSIVE 3-ZIMMER WOHNUNG IM HERZEN DER STADT ANDERNACH



Objekt-Nr. **OM-323271**

Wohnung

Verkauf: **625.000 €**

Am Stadtgraben, 67
56626 Andernach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	122,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive Immobilie befindet sich inmitten der Andernacher Kernstadt, mit unverbaubarem Blick auf die historische Stadtmauer. Weitere Flächen stehen ebenso zum Verkauf (Inserate Wohn- und Gewerbeflächen).

Alle Einheiten erhalten auf Wunsch eine barrierearme Ausstattung, bodengleiche Duschen, schwellenarmen Austritten und Zugänge inkl. eines zentralen Aufzuges.

Die Wohnung ist mit Balkon und Loggia ausgestattet.

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus über die aktuell geltenden Vorschriften hinaus ausgelegt, erhält einen erhöhten baulichen Schallschutz sowie modernste technische Netzanbindung.

Ausstattung

Modernes Wohnen mit Weitblick

Die Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Wohnen und Leben in zentraler Lage mit Bezug zum Rhein und geschäftlichem Umfeld.

Helle und geräumige Wohnung mit Loggia und Balkon. Den Mittelpunkt dieser Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich inkl. Küche, von dem aus Sie direkt den Balkon mit unverbaubarem Blick auf die Stadtmauer genießen.

Zwei Schlaf- bzw. Individualräume, sowie das Tageslicht-Bad, orientieren sich zur südlich gelegenen Loggia und dem Innenhof. Eine Diele mit Garderobe, Abstellraum und Gäste-WC runden das Raumangebot der Wohnung ab.

Ausstattung

moderne Architektur

hochwertige Sanitärausstattung

Fußbodenheizung

barrierefreier Aufzug

elektrische Rollläden

Niedrigenergiehaus

Fahrradabstellplatz

Großformatige Fliesen in Bädern

Markenparkett

inkl. Maler- und Tapezierarbeiten

Option

PKW-Stellplatz offen

PKW-Stellplatz überdeckt

Provisionsfrei

Provisionsfrei für den Käufer

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Der STADTGRABEN 67,

grenzt unmittelbar an die Altstadt mit Blick auf die historische Stadtmauer. Im direkten Umfeld finden Sie vielfältige Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, in denen die persönliche Beratung im Vordergrund steht. Der Hauptbahnhof, die Stadtverwaltung und die Rheinanlagen mit den Anlegern für die Ausflugsschiffe und dem Geysir Andernach befinden sich im näheren Umfeld.

Die Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und dem Krankenhaus ist fußläufig gegeben. Ein Einkaufszentrum befindet sich in der Koblenzer Straße. Über die nahegelegene B 9 und B 42 sind die Städte Koblenz oder Bonn zu erreichen. Die Stadt verfügt über Grund-, Real- und Berufsschulen, über zwei Gymnasien, diverse Sportvereine, sowie ein Frei- und Hallenbad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

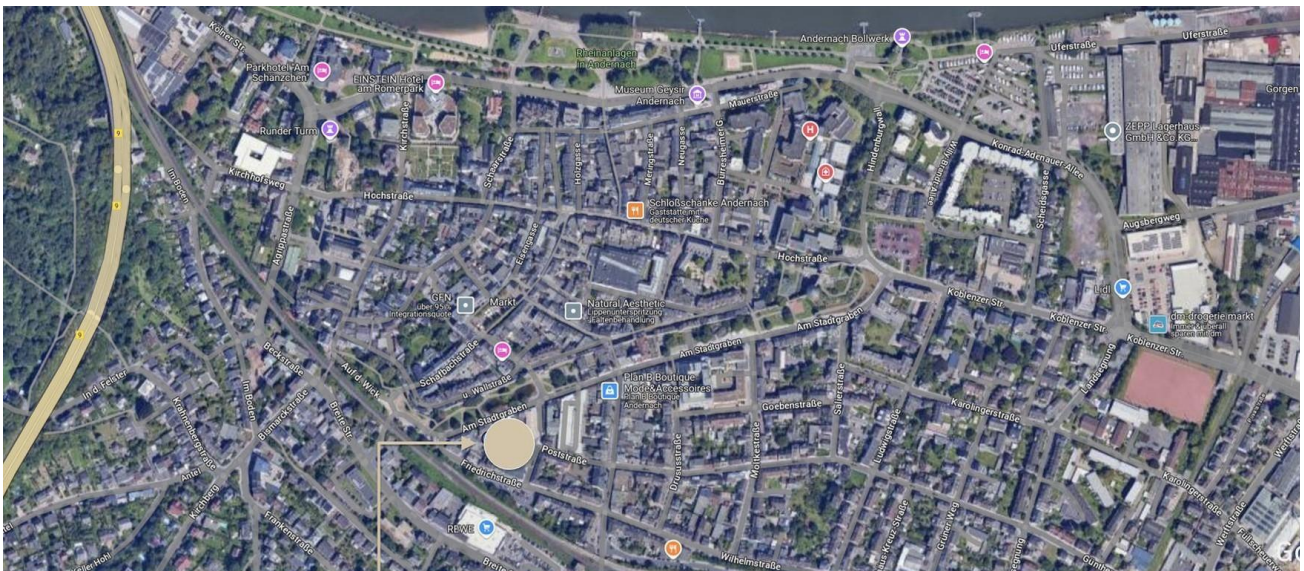
STADTGRABEN

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus über die geltenden Vorschriften ausgelegt, erhält einen erhöhten baulichen Schallschutz und ist mit der modernsten technischen Netzanbindung.

Der Zugang erfolgt vom Straßenseitig direkt in das Gebäude. Der Haupteingang führt direkt durch den Hauptkeller sowie über eine Tordrüse erreichbar. Auf Wunsch sind Stellplätze verfügbar.

Die Hoffläche selbst wird mit versickerungsfähigem Pflaster belegt und in den Randbereichen gärtnerisch begrünt. Die bestehende Scheune wird erhalten und wird instand

Am Stadtgraben
56626 Andernach



Der STADTGRABEN 67

grenzt unmittelbar an die Altstadt mit Blick auf die historische Stadtmauer. Im direkten Umfeld finden Sie vielfältige Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, in denen die persönliche Beratung im Vordergrund steht. Der Hauptbahnhof, die Stadtverwaltung und die Rheinanlagen mit den Anlegern für die Ausflugsschiffe und dem Geysir Andernach befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und dem Krankenhaus ist fußläufig gegeben. Ein Einkaufszentrum befindet sich in der Koblenzer Straße. Über die nahegelegene B 9 und B 42 sind die Städte Koblenz oder Bonn zu erreichen. Die Stadt verfügt über Grund-, Real- und Berufsschulen, über zwei Gymnasien, diverse Sportvereine, sowie ein Frei- und Hallenbad.

Stadtlage

Exposé - Galerie



Modernes Wohnen mit Weitblick

Die Wohnungen bieten die perfekte Kombination aus Wohnen und Leben in zentraler Lage mit Bezug zum Rhein und geschäftlicher
Alle Wohnungen bieten eine großzügige und offene Raumgestaltung. Jede Einheit verfügt über einen unverbaubaren Blick auf die h
Stadtmauer, sowie einem dem Wohn- bzw. Essraum vorgelagertem Balkon oder Loggia. Verbaut werden hochwertige Materialien in
energieeffizienten Gebäude.

Innenraumbeispiel



Moderne Ausstattung

Markenarmaturen in den Bädern, durchgehende Fußbodenheizung sowie die Möglichkeit einer barrierefreien Ausstattung, sind Gr
nachhaltiger Wohnperspektiven. Tageslicht in den Bädern mit natürlicher Belüftung, sowie individuelle Ausstattungsmöglichkeiten
Garant für Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Innenraumbeispiel

Exposé - Galerie



Zugang und Erschließung

Eine stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnungen mit einem barrierefreien Aufzug ermöglichen altersgerechtes Wohnen. Hochwertige Ausbaumaterialien verleihen ein repräsentatives Entre´ verbunden mit langlebiger Qualität.

Treppe Ausstattungsbeispiel



STADTGRABE

Haftungsbeschränkung
Planstand Dezember 2024

Die Inhalte dieser Darstellung entsprechen dem Planungsstand von 12/2024. Die reale Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen.

Darstellungen, Visualisierungen und Pläne dienen der Illustration des Bauvorhabens und sind nicht als wesentliche Bestandteile im Sinne einer Baubeschreibung zu verstehen. Verbindlich sind die notariell geschlossenen Kaufverträge. Verbindlich sind die Bau- und Leistungsbeschreibungen der Teilungserklärung und des Kaufvertrages.

Die Realisierung dieser Planungen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bauaufsicht und behördlichen Auflagen. Die gemachten Angaben zu Wohn- und Nutzflächen werden gemäß der DIN 277 (Flächen im Hochbau) ermittelt, wobei Balkone, Terrassen und Loggien zur Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt werden.

Die hier gemachten Angaben und Darstellungen sind mit größter Sorgfalt erstellt und berechnet worden und geben den Stand der Planungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder.

Haftungsbeschränkung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

STADTGRABE

Option 3-Zimmer ETW / Balkon
Ebene: 1./2. Oberge
Fläche: 122 m²

Wohnen/Essen: 44,10 m²
Küche: 13,35 m²
HWR/Abstellraum: 2,00 m²
Schlafraum 1: 21,70 m²
Schlafraum 2: 12,70 m²
Bad: 8,40 m²
Gäste WC: 2,98 m²
Diele/Garderobe: 7,60 m²
Loggia (11,25/50%): 5,60 m²
Balkon (7,30/50%): 3,65 m²

Helle und geräumige Wohn- und Essbereich in Loggia und Balkon. Den Blick von dem aus Sie direkt die Stadtmauer genießen mit unverbaubarem Blick.

Zwei Schlaf- bzw. Individuorientieren sich zur südlichen Loggia und Innenhof. Eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC bietet das Raumangebot der Wohnung.



Dachaufsicht mit Grundstück

STADTGRABE

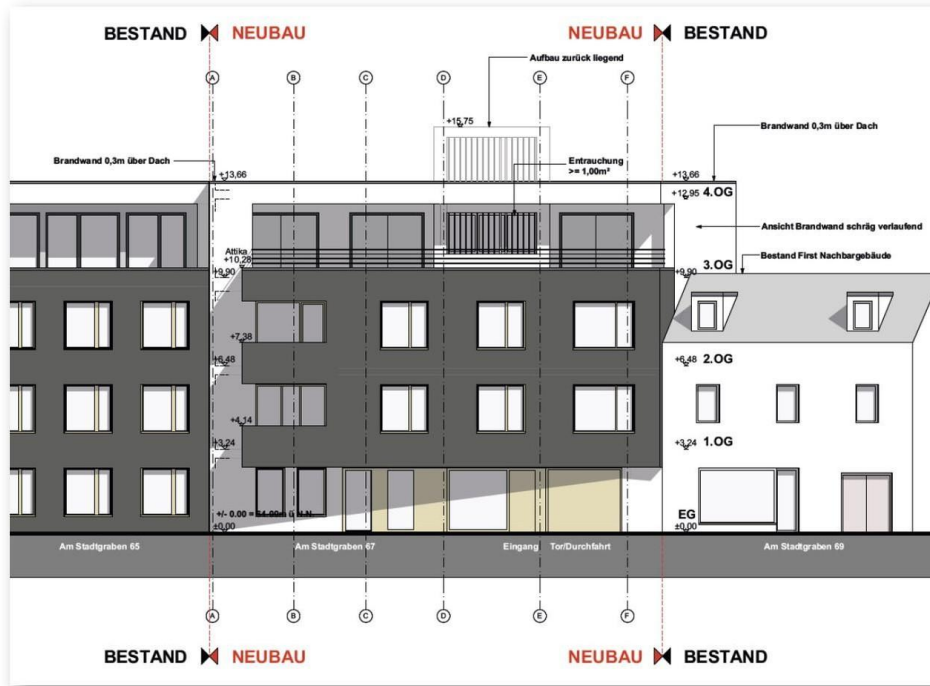
Das Grundstück wird von der Straße über einen repräsentativen Eingang mit Treppenraum und barrierefreier Aufzug und einer Durchgangszone erschlossen.

Das Gebäude entwickelt sich über vier Geschosse mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Im südlich gelegenen Hof befinden sich eine Scheune, PKW-Stellplätze und gärtnerisch gestaltete Zonen. Weiße überdachte Stellplätze befinden sich unterhalb des Obergeschosses.

Das Gebäude wird als Massivbau in konventioneller Bauweise und entspricht dem Niedrigenergiestandard. Es ist moderat gekühlt und beheizt durch Wärmepumpen und Fußbodenheizung, sorgt für eine behagliche Haustechnik für ein behagliches Klima in allen Bereichen.

Exposé - Grundrisse



Ansicht Stadtgraben

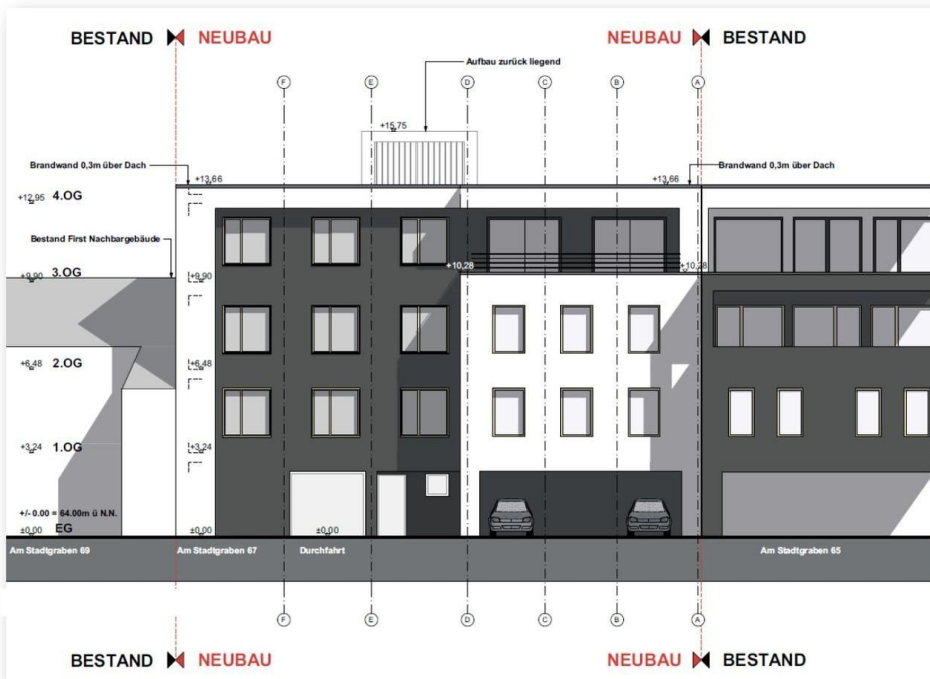
STADTGRABE

Ansicht Nord
Am Stadtgraben 67
Anschlussbebauung Haus
65 und 69.

Die lichten Raumhöhen be-
den Erd- und Obergescho
2,85m, unterhalb von Logg
Balkonen 2,75m.

Im Staffelgeschoss ist
Raumhöhe von 2,85m bzw
unterhalb der
Technikfläche/Dachaufbau

Die lichte Höhe für die St
sind mit 2,50m angegeben
jedoch in Teilbereichen
Haustechnik bzw. Unterzüg
2,35m reduziert wer



Ansicht aus dem Hof

STADTGRABE

Ansicht Süd
Am Stadtgraben 67 Hofra
Anschlussbebauung Haus
65 und 69.

Die lichten Raumhöhen be-
den Erd- und Obergescho
2,85m, unterhalb von Logg
Balkonen 2,75m.

Im Staffelgeschoss ist
Raumhöhe von 2,85m bzw
unterhalb der
Technikfläche/Dachaufbau

Die lichte Höhe für die St
sind mit 2,50m angegeben
jedoch in Teilbereichen
Haustechnik bzw. Unterzüg
2,35m reduziert wer