

### Wohnen im Neubauprojekt: Die perfekte OG - Eigentumswohnung mit Balkon in Bernkastel-Kues - Wehlen



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. HS000353

Verkauf: **395.388 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

54470 Bernkastel-Kues  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,83 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.04.2025	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A+
- erstellt am: 26.10.2023
- gültig bis: 26.10.2033
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 21 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Baujahr: 2024

-----

Sie suchen eine Eigentumswohnung in einer der schönsten Regionen der Mosel, etwas abseits der Touristenströme und doch in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Mittelmosel?

Dann könnte hier genau das Richtige für Sie entstehen.

In zentraler Lage von Bernkastel Kues - OT. Wehlen.

In dem in Massivbauweise zu errichtenden Flachdachgebäude entstehen 4 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen.

2 Wohnungen im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Obergeschoss:

- EG Whg. 1 mit 106,76 m<sup>2</sup>
- EG Whg. 2 mit 80,60 m<sup>2</sup>
- OG Whg. 3 mit 109,83 m<sup>2</sup>
- OG Whg. 4 mit 83,77 m<sup>2</sup>

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse/Balkon und zu jeder Wohnung gehört eine Garage.

Der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant, der Bezug der Wohnungen für 2025.

Der kleine Komplex besteht aus einem bestehenden Gebäude und einem separat zu errichtenden Gebäude im hinteren Teil des Grundstücks.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine ruhige Seitenstraße, der Eingang zum Haus über einen befestigten Hof zwischen den Gebäuden.

## Ausstattung

Der Bau und die Ausstattung der Wohnungen entsprechen dem neuesten Standard:

- Wärmedämmtes Mauerwerk mit mineralischem Außenputz, Stahlbetondecken, Flachdach mit Mineralwolldämmung.
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Kunststoffrollläden.
- Die Böden in den Bädern werden gefliest, die übrigen Böden können nach Wunsch gestaltet werden.
- Beheizt wird das Gebäude über eine Luftwärmepumpe, die Räume über eine Fußbodenheizung, so dass in Verbindung mit der Außendämmung eine Energieeffizienz von A+ erreicht wird.
- Sat-TV und schnelles Internet sind vorgesehen.
- Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine eigene Terrasse, die Obergeschosswohnungen über einen Balkon.
- Der Außenbereich der Wohnanlage wird mit Öko-Rasengittersteinen bzw. Pflaster befestigt, die weiteren Außenanlagen werden ansprechend gestaltet.

Wohnung 3 OG rechts:

109,83 Quadratmeter

2 Schlafzimmer

1 Wohn-Ess-Küche

1 Badezimmer

1 Gäste-WC

1 Diele/Flur

1 Balkon

1 Garage

1 Abstellraum

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](http://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Bernkastel-Kues, OT Wehlen ist der Standort dieser noch zu errichtenden Immobilie.

Das weit über seine Grenzen hinaus bekannte touristische Mekka an der Mittelmosel und der berühmte Weinort könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Das Mittelzentrum gehört zum Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz und bietet seinen Bewohnern eine Heimat in besonders reizvoller und geschichtsträchtiger Umgebung.

Der Neubau befindet sich im Zentrum der Gemeinde - dennoch in ruhiger Lage, denn Wehlen verfügt seit einigen Jahren über eine Ortsumgehung, die zu einer enormen Verkehrsberuhigung beigetragen hat.

Die gegenüberliegenden Weinberge mit der berühmten Lage "Wehlener Sonnenuhr" und das angrenzende Naturschutzgebiet mit dem Namen "Streuobstwiesen Wehlen" bilden den landschaftlichen Rahmen.

Wehlen ist also ein besonderer Ort für Moselkenner und Weinliebhaber; nicht sehr groß, aber als Teil der Stadt Bernkastel Kues bestens aufgestellt, wenn es um die Versorgung seiner Einwohner mit den "Dingen des täglichen Bedarfs" geht.

Im OT selbst gibt es einen Friseur, einen Partyservice mit Metzgerei, Hotels und Gästehäuser, diverse Dienstleister und Handwerker und alles andere findet man im nur 2 km entfernten

Zentrum: Lebensmittelmärkte und Discounter, Fachgeschäfte aller Art und Banken - um nur das Wichtigste zu nennen.

Eine abwechslungsreiche Gastronomie mit urigen Kneipen, Restaurants oder Eisdielen, aber natürlich auch unzählige Weinkeller oder Straußwirtschaften bieten Ihnen die kulinarischen Genüsse dieser Region.

Selbstverständlich sind auch kulturelle oder soziale Einrichtungen wie Schule, Krankenhaus, Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbad etc. sowie diverse Arztpraxen vor Ort.

Vom OT Wehlen, der sich nordöstlich des Stadtzentrums erstreckt, erreichen Sie mit dem Auto in 5 Minuten das Zentrum von BKS.

Der öffentliche Personennahverkehr sowie gut ausgebaute Radwege bieten entsprechende Alternativen.

Die Autobahn Trier-Koblenz sowie die Kreisstadt Wittlich liegen ca. 20 Autominuten entfernt, der Flugplatz FFM-Hahn ist in gut 30 Minuten erreichbar.

30 Minuten erreichbar.

Willkommen in Bernkastel-Kues

**Infrastruktur:**

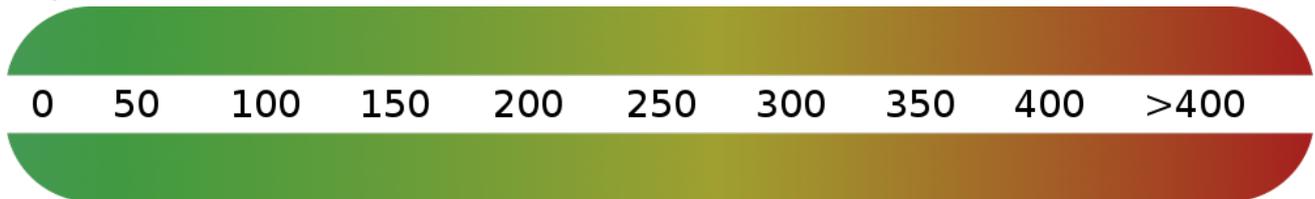
Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	21,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



4



3

# Exposé - Grundrisse



25257 613986 1679724 LageplanW

# Exposé - Grundrisse



EG Wohnung rechts 1900 2300 jp



25257 613985 1679723 190324 An

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Getränke - 10,66 m<sup>2</sup>
- 02 Flur 1 - 9,39 m<sup>2</sup>
- 03 Trh. - 14,62 m<sup>2</sup>
- 04 WC-D. - 8,75 m<sup>2</sup>
- 05 WC-H. - 4,40 m<sup>2</sup>
- 06 Vorraum Herren - 3,3
- 07 WC-Personal - 6,36 m<sup>2</sup>
- 08 Keller 2 - 51,90 m<sup>2</sup>
- 09 Flur 2 - 10,14 m<sup>2</sup>
- 10 Keller 1 - 66,27 m<sup>2</sup>
- 11 Heizraum - 15,80 m<sup>2</sup>
- 12 Geräte/  
Maschinenraum - 16,
- 13 Vorrat - 14,84 m<sup>2</sup>
- 14 Garage 1 - 23,07 m<sup>2</sup>
- 15 Garage 2 - 23,07 m<sup>2</sup>

25257 613719 1679185 WehlenKel