

Exklusives Wohnerlebnis an der Untermosel – Luxuriöse Etagenwohnung in Brodenbach m. privatem Garten

Objekt: 2026-273 • 56332 Brodenbach
1.300,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-273
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	56332
Ort	Brodenbach
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Internetanschluss	5G, Glasfaser
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	2 Freiplätze à 60,00 € (Miete)
Terrasse	Ja
Ladesäule Elektroauto/Wallbox	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	2020
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39,2 kWh/(m ² a)
Baujahr lt. Energieausweis	2020
wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	A
Nebenkosten	260,00 €
Kaution	2 Monatsmieten
Kaltmiete	1.300,00 €

Stellplatzmiete	120,00 €
Stellplatzanzahl	2,00 €

Beschreibung

Einziger Loftcharakter in historischer Premium-Substanz:

Inmitten der reizvollen Mosellandschaft von Brodenbach, erhaben oberhalb des Hafens gelegen, erwartet Sie ein architektonisches Meisterwerk der Wohnkultur. Diese rund 130 m² große Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss vereint auf spektakuläre Weise den historischen Charme eines aufwendig sanierten Bruchstein- und Fachwerkgebäudes (Sanierung 2020) mit einer kompromisslos modernen Formensprache.

Bereits beim Betreten des Hauses setzt das hochwertig modernisierte Treppenhaus mit stilvollen Lichtelementen und einem eleganten Stahlwangengeländer architektonische Akzente. In der Wohnung selbst sorgt die durchdachte Raumaufteilung in Kombination mit alten Sichtbetondecken für eine unvergleichliche, urbane Loftatmosphäre von dezentem Luxus.

Das unbestrittene Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer maßgeschneiderten, grifflosen Design-Einbauküche. Die freistehende Kücheninsel mit edler Arbeitsplatte und integrierter, warmer LED-Ambientebeleuchtung wird zum kommunikativen Mittelpunkt. Von hier aus – wie auch vom Master-Schlafzimmer – genießen Sie einen traumhaften, unverbaubaren Blick über die glitzernde Mosel. Ein absolutes Highlight ist die exklusive Terrassensituation: Über einen eleganten Steg gelangen Sie von der Küche direkt auf eine geschützt liegende, grüne Oase am Waldrand – Ihr privater Rückzugsort mit einem Bodenbelag aus sibirischer Lärche.

Lage

Premium-Wohnlage im idyllischen Moseltal mit perfekter Anbindung

Die Immobilie besticht durch ihre exklusive Lage im staatlich anerkannten Erholungsort Brodenbach an der Untermosel (ca. 700 Einwohner). Gelegen oberhalb des charmanten Hafens, der vielfältige Wassersportmöglichkeiten im örtlichen Segel- und Wassersportverein bietet, profitieren Sie hier von einem maritimen Flair direkt vor der Haustür. Die umliegende Weinbergregion auf markantem Moselschiefer sorgt für ein spürbar mildes, angenehmes Klima.

Natur- und Kulturliebhaber kommen in absoluter Bestlage auf ihre Kosten: Oberhalb des Ortes thront majestätisch die historische Ehrenburg. Direkt an den Moselhängen und den Tälern des Erbachs beginnen prämierte Wanderwege und Traumpfade (wie die berühmte Ehrbachklamm), die zu exklusiven Touren in die Natur einladen. Erstklassige, vielseitige Gastronomieangebote und traditionelle Weingüter im Ort sorgen für Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Trotz der geschützten und ruhigen Naturkulisse ist die Infrastruktur hervorragend:

Umfeld & Bildung: Ein eigener Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Grundschulen und

weiterführende Schulen liegen im benachbarten Münstermaifeld oder im nahegelegenen Oberzentrum Koblenz. Ärztliche Versorgung und umfassende Einkaufsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Moselgemeinden in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung: Brodenbach liegt nur rund 25 Kilometer südlich von Koblenz. Über die gut ausgebaute Bundesstraße erreichen Sie das Stadtzentrum von Koblenz in einer komfortablen Fahrzeit von ca. 25 Minuten. Über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A48 sind Sie zudem ideal an die überregionalen Ballungsräume angebunden.

Ausstattung Beschreibung

Fakten:

- Wohnfläche: ca. 130 m²
- Zimmer: 3 (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer mit Moselblick, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Zustand: Neuwertig (Kernsaniert 2020, Energieeffizienzklasse A, Endenergiebedarf 39,2 kWh/(m²·a))
- Heizungsart: Fußbodenheizung über umweltfreundliche Wärmepumpe / Hybridtechnik
- Highlights: Sichtbetondecken, Alape-Sanitärobjekte, Terrasse am Waldrand (sibirische Lärche), Einbauküche mit beleuchteter Kochinsel, 2 Stellplätze mit Wallbox, Glasfaser.

Mietaufstellung:

- Kaltmiete: 1.300,00 €
- Zuzüglich Einbauküche: 100,00 €
- Zuzüglich 2 Stellplätze (inkl. Wallbox): 120,00 €
- Betriebskosten: 140,00 €
- Heizkosten: 120,00 €
- Kauton: 2 Monatskaltmieten (KM)

Sonstige Angaben

weitere Objektbeschreibung :

Das durchgängig verlegte, wasserfeste Vinylparkett mit integrierter Trittschalldämmung harmonisiert perfekt mit den wandbündigen Türen samt Aluminiumzargen und dem Premium-Schalterprogramm (Jung LS 990). Das Tageslicht-Designbad gleicht einer Wellness-Oase: Ausgestattet mit einer ovalen, freistehenden Badewanne, Unterputzarmaturen, einer bodengleichen Dusche sowie

maßgeschneiderten Doppelwaschtischen mit edlen Waschschalen aus dem Hause Alape. Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Garderobenbereich runden das anspruchsvolle Raumangebot perfekt ab.

Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit werden hier großgeschrieben: Die Beheizung erfolgt hocheffizient über eine moderne Hybridheizung (zentrale Wärmepumpe & Gas-Brennwerttherme) als Fußbodenheizung (Energieeffizienzklasse A). Ein Glasfaseranschluss garantiert Highspeed-Internet, und die zwei zur Wohnung gehörenden Stellplätze sind bereits mit modernen Wallboxen für Ihre Elektromobilität ausgestattet.

Impressionen



Wohn Essbereich - - KI möbliert



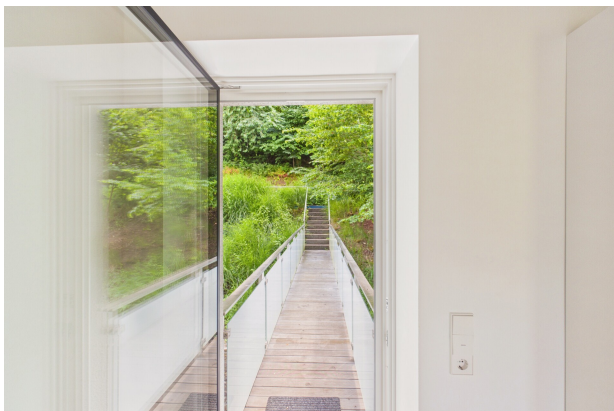
Wohnzimmer - KI möbliert



Privater Garten - KI möbliert



Küche - KI möbliert



Privater Zugang zum Garten - Originalfoto



Schlafzimmer - Originalfoto



Ankleide - Originalfoto



Aussicht Schlafzimmer - Originalfoto



Schlafzimmer - Originalfoto



mögliches Kinderzimmer - KI möbliert



mögliches Büro - KI möbliert



Büro / Kinderzimmer - Originalfoto



Flur Eingangsbereich - Originalfoto



Badezimmer - Originalfoto



Badezimmer - Originalfoto



WC - Originalfoto



Küche - Originalfoto



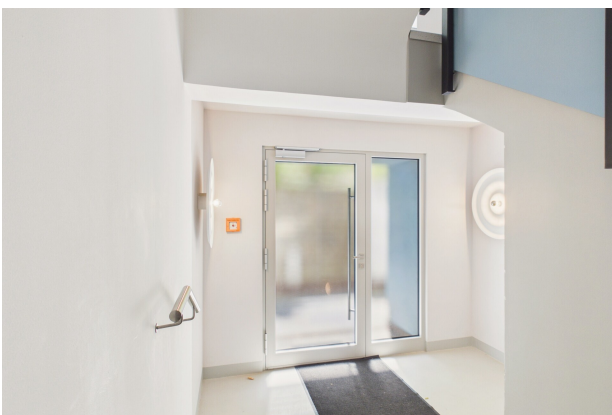
Wohn Essbereich - Originalfoto



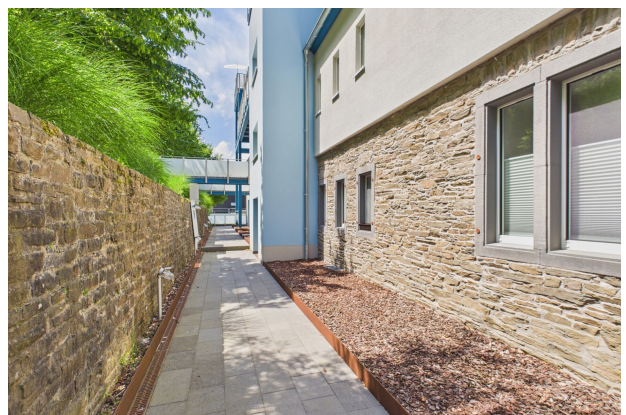
Wohnzimmer - Originalfoto



HWR - Originalfoto



Eingangsbereich - Originalfoto



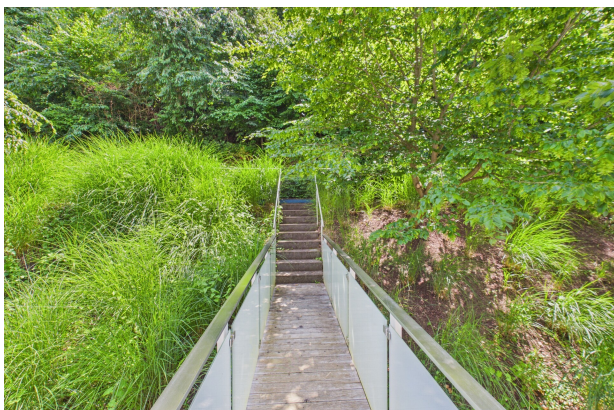
Eingangsbereich - Originalfoto



Außenansicht - Originalfoto



Parkplätze mit Wallbox - Originalfoto



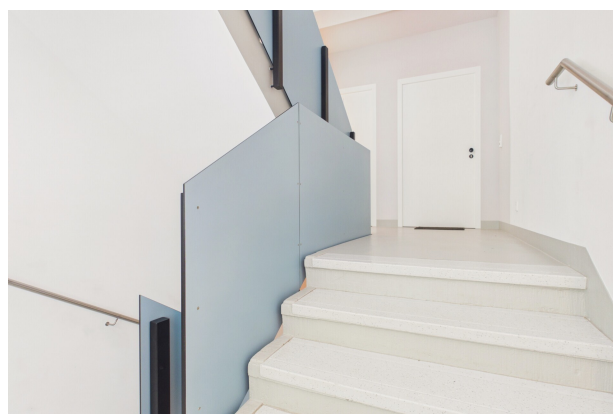
Privater Zugang zum Garten - Originalfoto



private Terrasse - Originalfoto



private Terrasse - Originalfoto

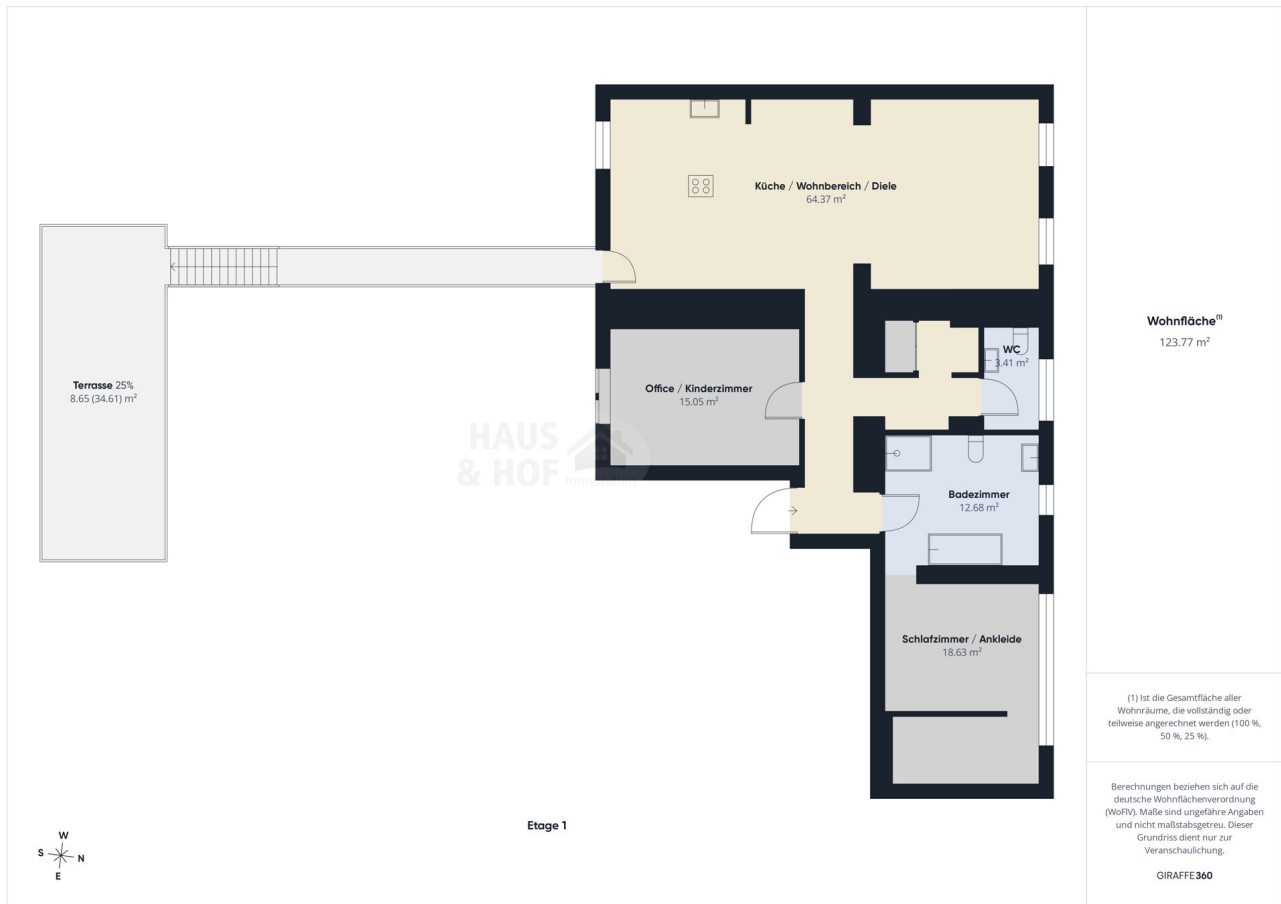


Treppenhaus - Originalfoto



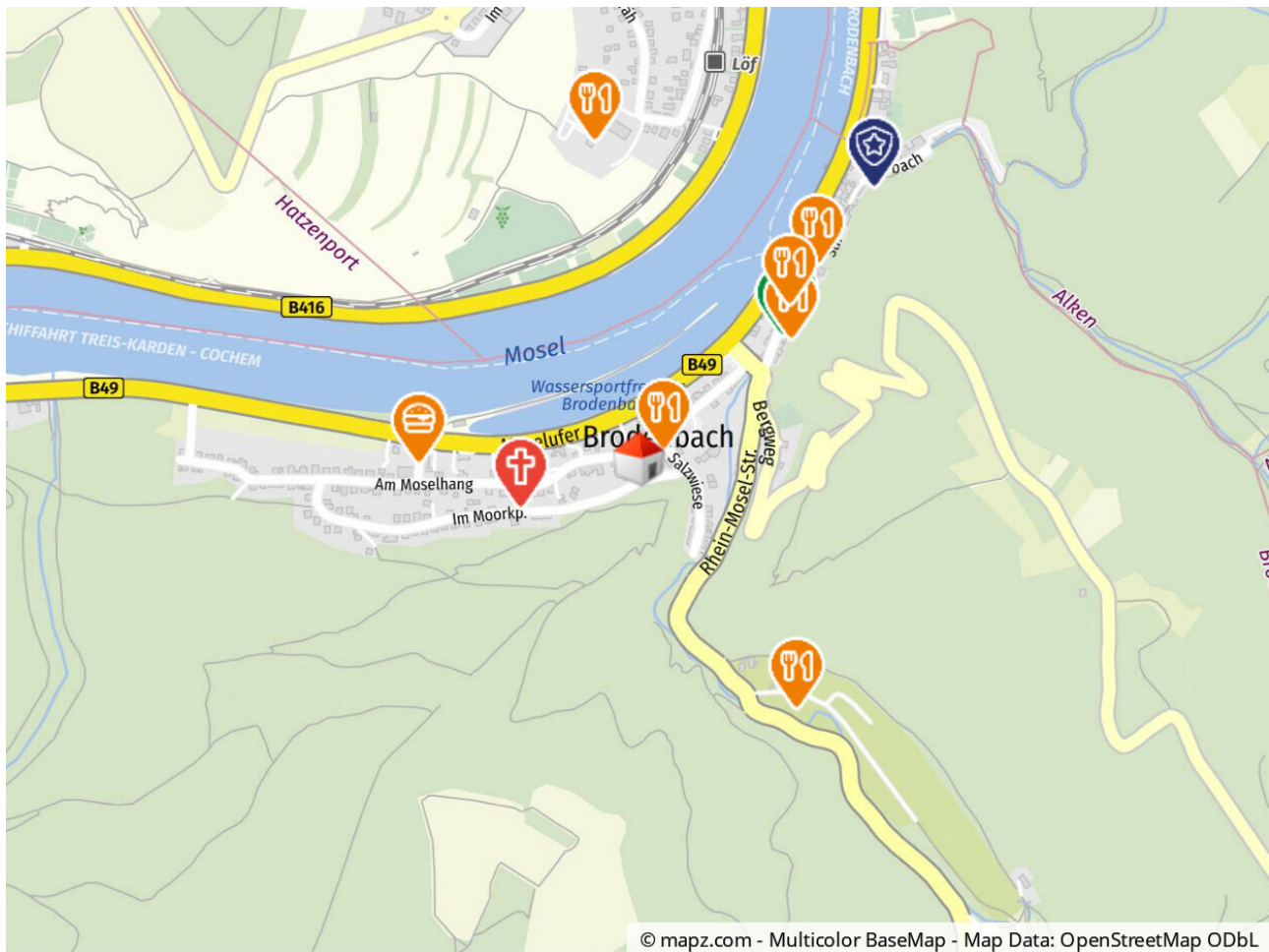
Aussicht WC - Originalfoto

Grundriss



Grundriss

Lageplan



Lageplan



Marko Blaszczak

Ihr Ansprechpartner

Herr Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b
56283 Halsenbach

Telefon: +49674795240

Mobil: +49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de

Web: www.hausundhofimmobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de