

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

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



Data overview

PropNo	2026-273
Type of property	Apartment
Kind of property	Flat
Type of use	Residential
Type of commercialization	Rent
Postcode	56332
City	Brodenbach
Living area	approx. 130 sqm
Number of rooms	3
Number of bedrooms	2
Number of bathrooms	1
Number of sep. toilets	1
Internet access	5G, Glass fiber
Combustion	Wind / Water heat pump
Heating type	Central heating system, Underfloor heating
Elevator	No lift
Parking spaces	2 Private parking spaces à 60,00 € (Rent)
Terrace	Yes
EV charger/Wallbox	Yes
Kitchen	Fitted kitchen, Open kitchen
Year of construction	2020
Condition	As good as new
Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Final energy demand	39,2 kWh/(m²a)
Year of construction according to energy certificate	2020
Main energy source	Electric
Energy efficiency class	A
Service charges	260,00 €
Deposit	2 Monatsmieten

Basic rent	1.300,00 €
Rent for parking space	120,00 €
Number of parking spaces	2,00 €

Description

Einzigartiger 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.

Location

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.

Furnishing description

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)

Other data

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.

Images



Wohn Essbereich - - KI möbliert



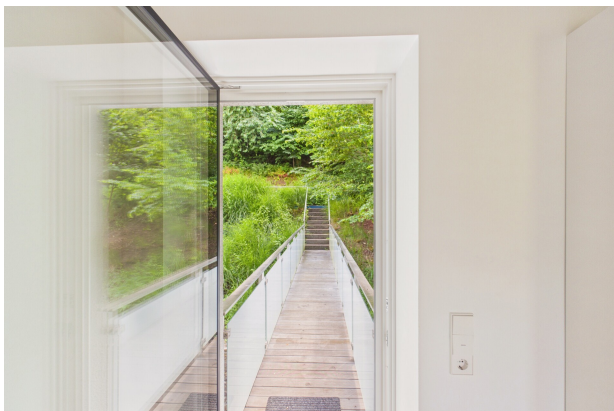
Wohnzimmer - KI möbliert



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



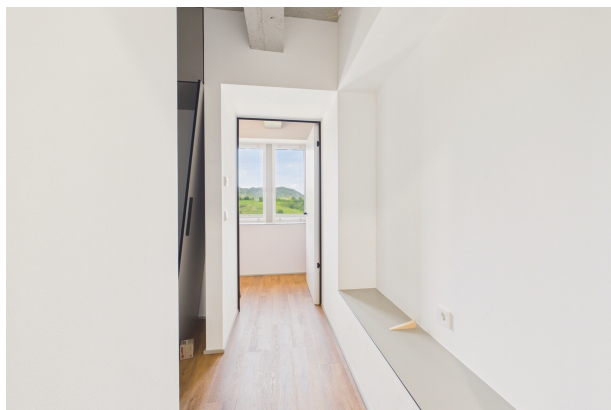
Küche - Originalfoto



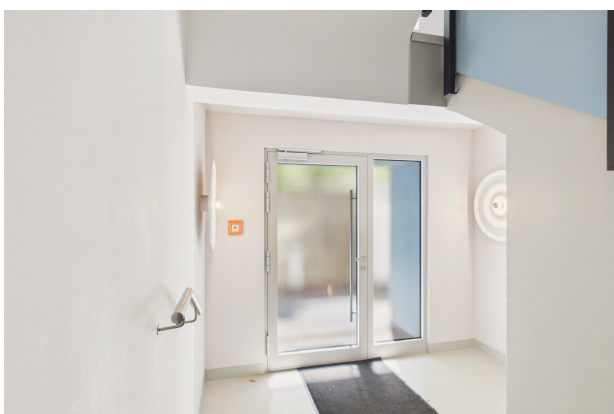
Wohn Essbereich - Originalfoto



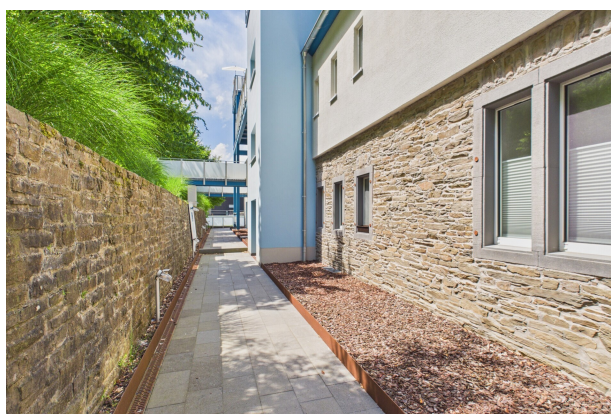
Wohnzimmer - Originalfoto



HWR - Originalfoto



Eingangsbereich - Originalfoto



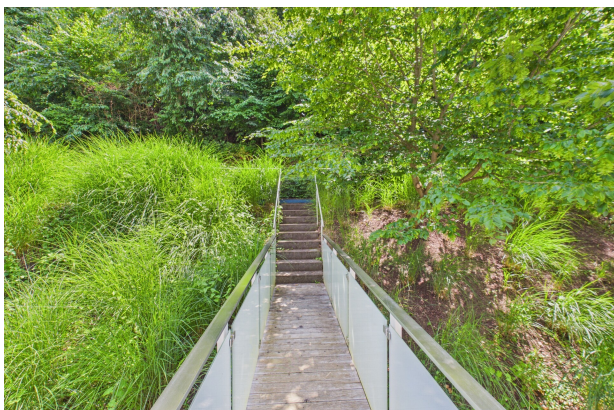
Eingangsbereich - Originalfoto



Außenansicht - Originalfoto



Parkplätze mit Wallbox - Originalfoto



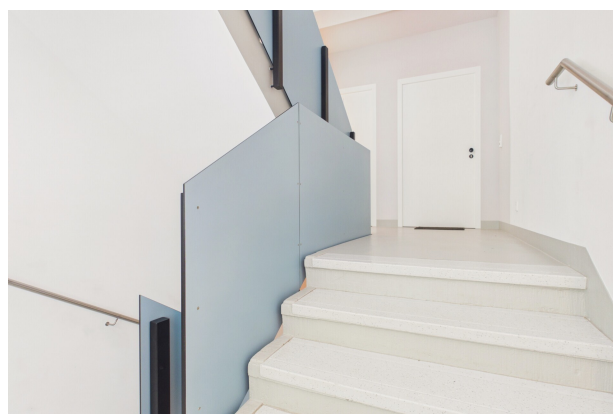
Privater Zugang zum Garten - Originalfoto



private Terrasse - Originalfoto



private Terrasse - Originalfoto

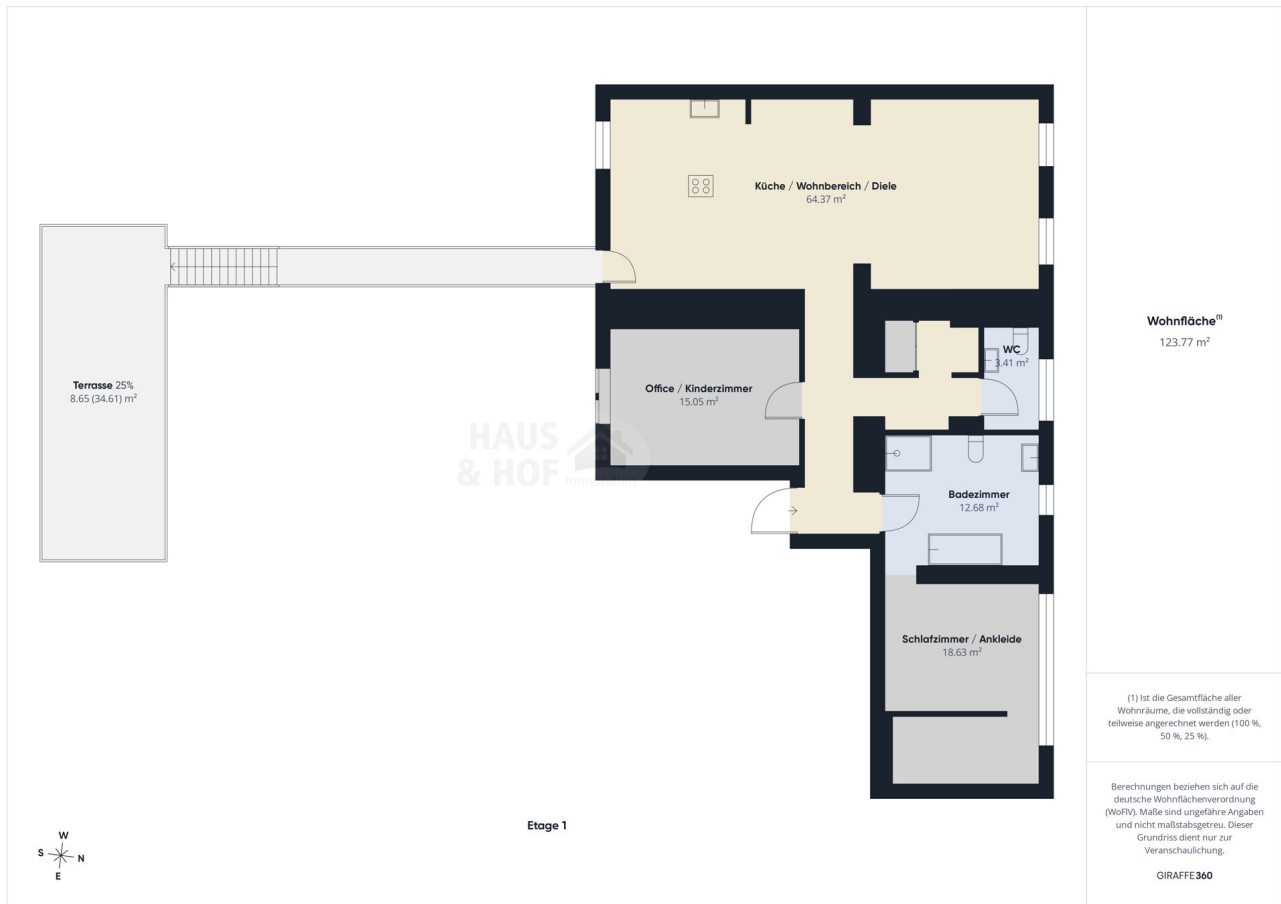


Treppenhaus - Originalfoto



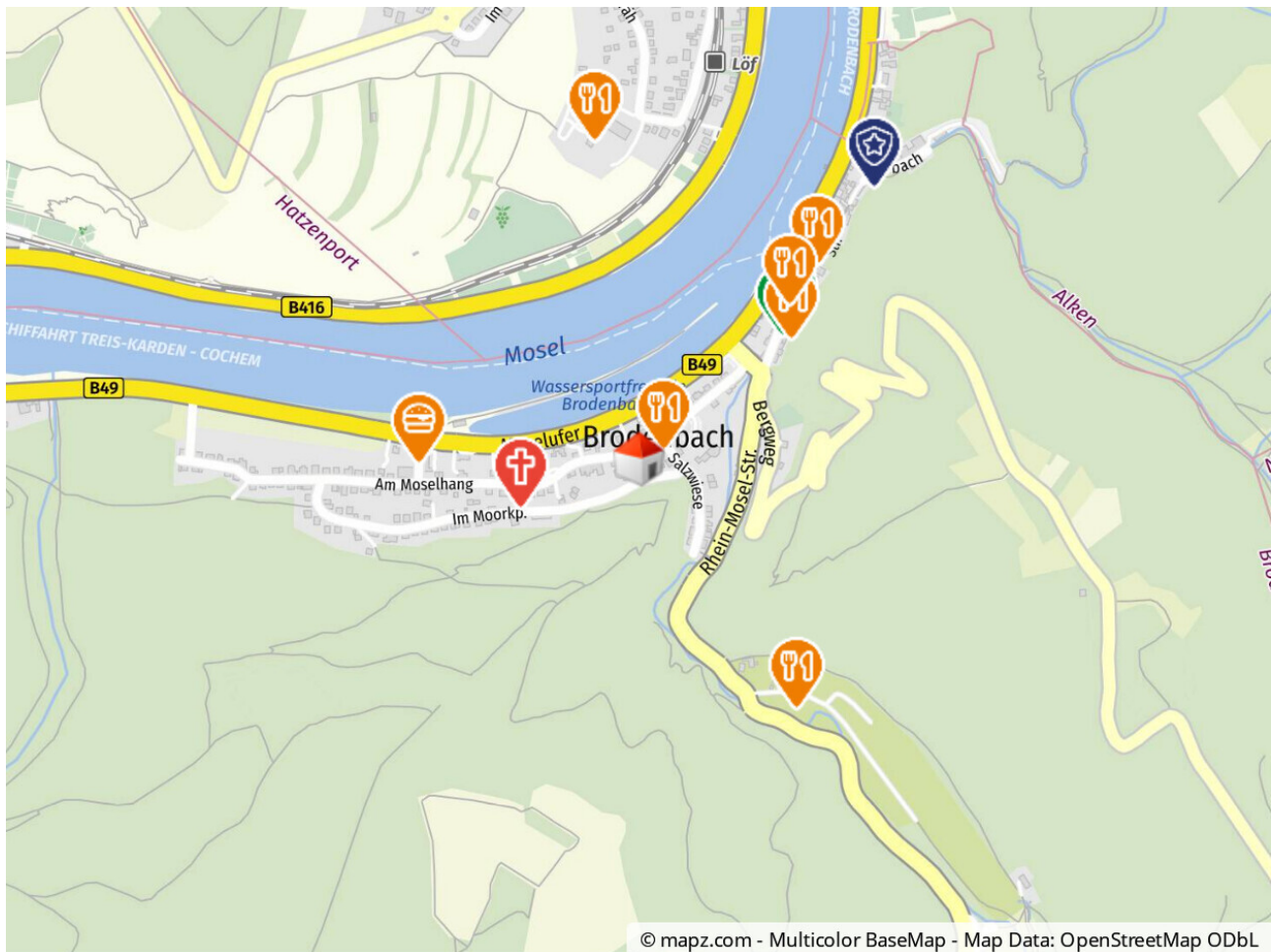
Aussicht WC - Originalfoto

Floor Plan



Grundriss

Site plan



Lageplan



Marko Blaszczak

Your contact person

Mr. Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b

56283 Halsenbach

Phone: +49 6747 95240

Mobile: +49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de

Web: www.hausundhofimmobilien.de

Legal notice

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