

# LEBENSQUALITÄT *geniessen*



**INDIVIDUELL  
ZENTRAL  
WERTHALTIG**

**Modernes Mehrfamilienhaus  
mit 5 Wohneinheiten in  
Bernkastel-Kues, Wiesenweg 13**

**VERFÜGBAR AB  
OKTOBER 2022**

**MAKLER/  
COURTAGE  
FREI**

**Ein Projekt der**

Port Braun Immobilien GbR  
Zur Sandgrube 2  
54470 Bernkastel-Kues  
Tel. 0 65 31 - 97 18 70  
info@wiesenweg-andel.de  
[www.wiesenweg-andel.de](http://www.wiesenweg-andel.de)





# DIE STADT BERNKASTEL-KUES STADTTEIL ANDEL

**mit der Liebe zur Kultur und Freude am Wein.  
Klein aber fein. Das Kleinod an der Mosel.**

Berncastel-Kues, die „Internationale Stadt der Rebe und des Weines“ liegt mit dem Stadtteil Anandel im südöstlichen Teil des Landkreises Berncastel-Wittlich, im Regierungsbezirk Trier. Landschaftlich wird der Kreis durch die drei Großlandschaften Mosel, Eifel und Hunsrück geprägt.

Berncastel-Kues hat viel zu bieten! Sich jeden Tag aufs Neue wohlfühlen stellt Lebensqualität dar. Die Rahmenbedingungen müssen dort wo man lebt, zur Schule geht, arbeitet und die Freizeit verbringt, stimmen.

Im schönen Moseltal bietet die Stadt Berncastel-Kues mit dem Stadtteil Anandel diese hohe Lebensqualität.

## Internationale Anziehungskraft

Die Ferienregion Berncastel-Kues hat viele Besucher aus aller Welt, vor allem aus den Niederlanden, Belgien und Skandinavien.

1,387 Millionen Übernachtungen im Jahr 2014

28,6 Prozent der Übernachtungsgäste sind aus dem Ausland

Das WeinKulturLand MOSEL bietet Weine auf hohem Niveau, Kultur für alle Sinne und Landschaften mit terrassierten Weinbergen, sanften Hängen und schroffen Felsen. Das Mosel steht für Unverwechselbarkeit in Herkunft und kulturellem Erbe sowie für Einzigartigkeit in Genuss und Erlebnis.

## Stadtteil Anandel

Am rechten Flussufer, zwischen Berncastel und Mülheim, durchfährt man auf der Bundesstraße 53 die kleine Moselgemeinde Anandel, der heute ein ca. 800 Einwohner zählender Stadtteil von Berncastel-Kues ist. Der malerische Ort, dessen Name soviel wie „am Fluss gelegen“ heißt, blickt auf eine eineinhalbjährtausend alte Geschichte zurück.

Saftig grüne Moselauen, knallrote Mohnwiesen, sonnige Rebhänge und bewaldete Hügel bieten den passenden Rahmen für Ihre Freizeitgestaltung.

## Wirtschaftliche Potenz

Rund 800 gewerbliche Betriebe aus dem Handels- und Dienstleistungssektor sind hier angesiedelt – eine untergeordnete Rolle spielen die Bereiche Industrie und produzierendes Gewerbe.

Hinzu kommen noch um die 100 Winzer aus der Region. Zudem ist die Stadt Berncastel-Kues größter Reha-Standort in Rheinland-Pfalz.

## WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

In Bernkastel-Kues entsteht im Stadtteil Andel ein 5 Familien Wohnhaus. Das Gebäude ist ca. 3 km vom Zentrum von Bernkastel-Kues entfernt und befindet sich in einer ruhig gelegenen Straße.

### Allgemeine Informationen

Objektbeschreibung	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
PLZ und Ort	54470 Bernkastel-Kues
Straße	Wiesenweg 13
Baujahr	Baubeginn 2021

### Energieinformation

Heizungsart	Luft-Wärmepumpe Fußbodenheizung
-------------	------------------------------------

### Bauliche Informationen

- » Massivbauweise ohne Wärmeverbundsystem
- » variable Grundrisse der Wohnungen
- » barrierefrei mit Aufzug
- » großzügiger Fahrrad- / Kinderwagenraum (auch von außen zugänglich)

### Ausstattungen

- » hochwertige Sanitärausstattung mit begehbare Dusche
- » Parabolantenne, elektrische Rollläden / Jalousien
- » Terrassen, Loggia mit Beleuchtung

Die kompletten Grundrisse der Wohneinheiten und eine detaillierte Baubeschreibung händigen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch aus. Eine Besichtigung des Grundstücks bzw. der Wohnungen nach Baufortschritt realisieren wir gerne kurzfristig mit Ihnen.



**KAUFPREIS**

**PROVISIONSFREI**

**COURTAGEFREI**

## AUSZUG DER KOMFORTAUSSTATTUNG

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wird ein großzügiger, von außen zugänglicher Fahrradraum gebaut. Dieser kann auch zum Abstellen von z.B. Kinderwagen genutzt werden. Zusätzlich befindet sich hier ein Wasch- und Trocknerraum sowie Abstellräume und Technikraum. Die Wasch- und Trockengeräte können auch wahlweise in den Wohnungen integriert werden.

Desweiteren wird eine barrierefreie Wohnung mit Zugang zur eigenen überdachten Terrasse, sowie eigener Grünfläche entstehen.

### Obergeschoss

Die beiden Wohnungen im Obergeschoss mit Erker verfügen über 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Zugang zur Terrasse.

### Dachgeschoss

Die Wohnungen im Dachgeschoss mit Loggia und Gaube verfügen ebenfalls über 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC sowie einen Zugang zum großzügigen Spitzboden mit je zwei Fenstern.

### Grundrisse

Die Grundrisse sind variabel gestaltbar und können, soweit technisch möglich, an die individuellen Wünsche der Käufer angepasst werden.

### Gebäude

Das massive Gebäude ohne Wärmeverbundsystem besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss und erhält einen mineralischen Außenputz, der in Teilbereichen farbig abgesetzt wird. Das Gebäude erfüllt die hohen Anforderungen eines KfW 55 Standards. Für diesen Standard kann der Ersterwerber einer Immobilie bei der KfW-Bankengruppe, entsprechend der geltenden Förderrichtlinien, Förderung beantragen.

### Wärmeschutz

Ausführungen gemäß Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik, EnEV.

### Gegensprech-/ Briefkastenanlage

Überdachte Sprechanlage mit integrierten Briefkästen, elektrische Türöffner mit Gegensprechanlage. Ausführung auch als Audio- und Videoanlage gegen Aufpreis möglich.

### Aufzugsanlage

Ein rollstuhlgerechter Personenaufzug gemäß den gültigen Aufzugsrichtlinien.

### Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-/Wasser-Wärmepumpen mit außentemperaturabhängiger, elektronischer Regelung und individueller Verbrauchsmessung.

### Raumheizungen/Wohnungen

Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, die mittels Raumthermostaten individuell eingestellt werden kann.

### Abstellräume

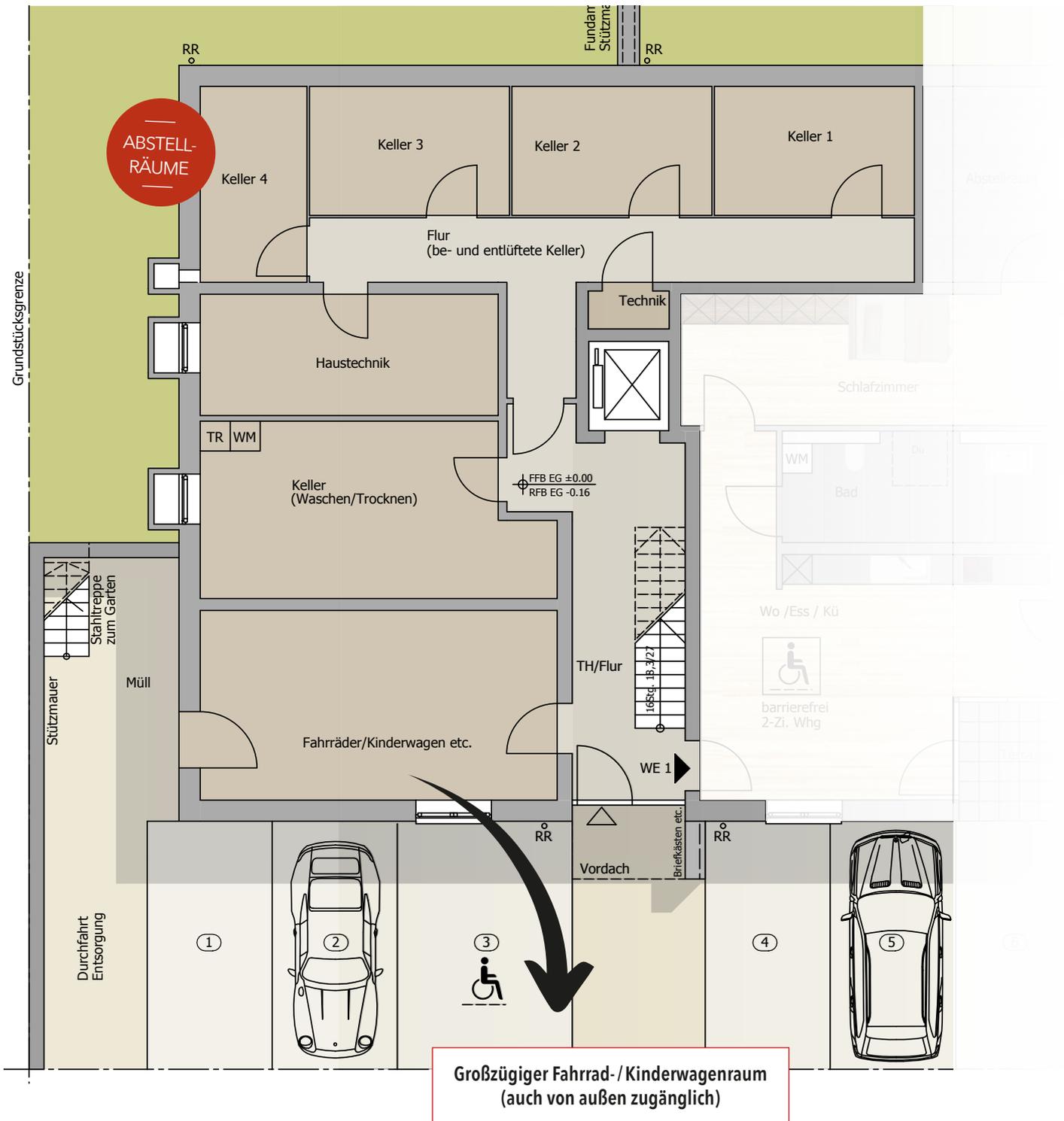
Für die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss ist im Erdgeschoss ein Abstellraum vorgesehen. Die Wohnung Nr. 1 hat diesen mit direktem Zugang in der Wohnung.

Änderungen in der Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit diese sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie müssen dem Käufer zumutbar sein.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen etc. bedingen keinen Leistungsanspruch.

# Erdgeschoss

## ABSTELLRÄUME

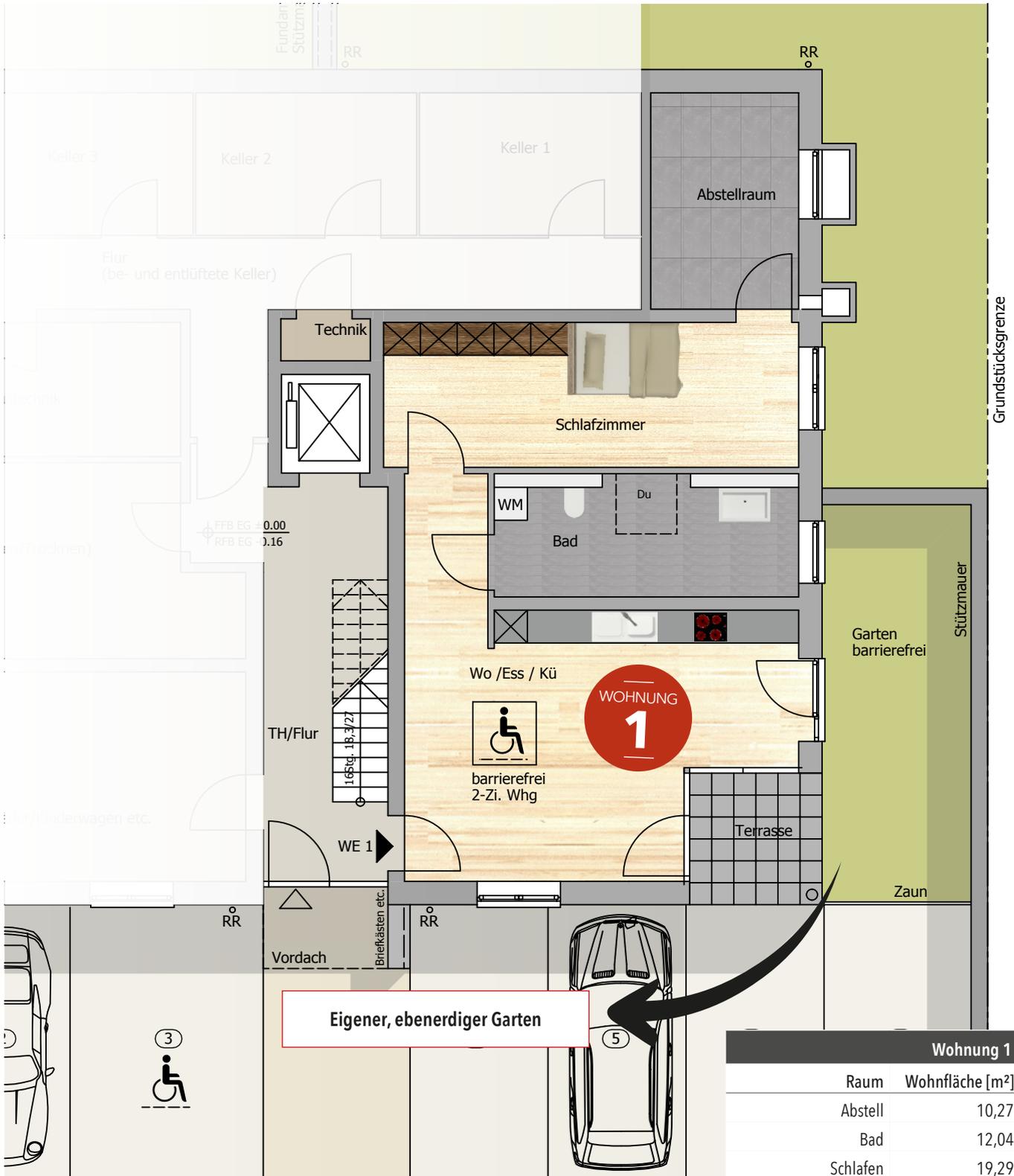


### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wird ein großzügiger, von außen zugänglicher Fahrradraum gebaut. Dieser kann auch zum Abstellen von z.B. Kinderwagen genutzt werden. Zusätzlich befindet sich hier ein Wasch- und Trockneraum sowie Abstellräume und Technikraum. Die Wasch- und Trocknergeräte können auch wahlweise in den Wohnungen integriert werden.

# Erdgeschoss

WOHNUNG 1 ca. 78 m<sup>2</sup>



Wohnung 1	
Raum	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Abstell	10,27
Bad	12,04
Schlafen	19,29
Wohnen/Küche/Essen	33,68
Terrasse (50%)	2,88
<b>Summe Wohneinheit</b>	<b>78,16</b>

## Grundrissbeispiel

Der abgebildete Wohnungsgrundriss entspricht einem Beispiel, das Sie nach Ihren Wünschen und den technischen Möglichkeiten individuell gestalten können.



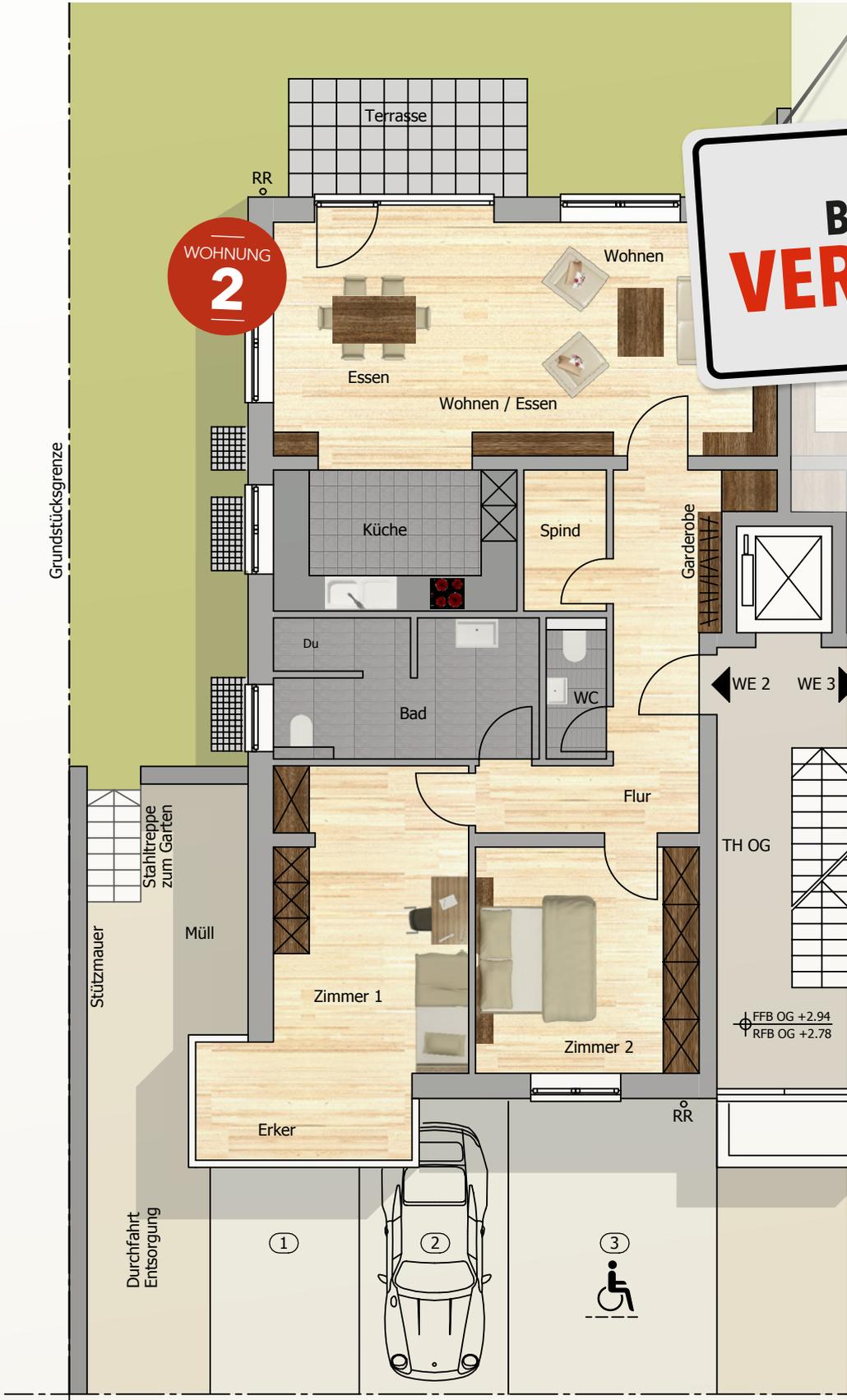
# Obergeschoss

WOHNUNG 2 ca. 110 m<sup>2</sup>

**BEREITS  
VERKAUFT**

WOHNUNG  
**2**

Grundstücksgrenze



Wohnung 2	
Raum	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Abstell	3,20
Bad	10,04
Flur/Diele	12,76
Wohnen/Essen	32,38
Küche	10,05
Gäste WC	2,34
Zimmer 1 (mit Erker)	22,20
Zimmer 2	13,91
Terrasse	4,00
<b>Summe Wohneinheit</b>	<b>110,87</b>

## Grundrissbeispiel

Der abgebildete Wohnungsgrundriss entspricht einem Beispiel, das Sie nach Ihren Wünschen und den technischen Möglichkeiten individuell gestalten können.

# Obergeschoss

WOHNUNG 3 ca. 110 m<sup>2</sup>



Wohnung 3	
Raum	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Abstell	3,20
Bad	12,06
Flur/Diele	14,59
Wohnen/Essen	32,38
Küche	9,45
Gäste WC	2,14
Zimmer 1 (mit Erker)	17,99
Zimmer 2	13,91
Terrasse	4,00
<b>Summe Wohneinheit</b>	<b>109,72</b>

## Grundrissbeispiel

Der abgebildete Wohnungsgrundriss entspricht einem Beispiel, das Sie nach Ihren Wünschen und den technischen Möglichkeiten individuell gestalten können.

# Dachgeschoss

WOHNUNG 4 ca. 83 m<sup>2</sup> + 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Spitzboden



## Zusätzlicher Raum

Die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über eine Loggia mit schönem Ausblick zu den Weinbergen in Richtung Mosel. Desweiteren gelangt man über eine Treppe im Wohnbereich in den großzügigen Spitzboden mit ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auch hier sind die Grundrisse frei wählbar.

# Dachgeschoss

WOHNUNG 5 ca. 82 m<sup>2</sup> + 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Spitzboden



Spitzboden	
Summe Nutzfläche	38,11

Wohnung 5	
Raum	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	9,65
Loggia	3,32
Flur/Diele	10,31
Schlafen/Ankleide	18,65
Wohnen/Essen/Küche	36,16
Gäste WC	1,89
Abstell	2,54
<b>Summe Wohneinheit</b>	<b>82,53</b>
Nutzfläche Spitzboden	38,11
<b>Summe gesamt</b>	<b>120,46</b>

## Zusätzlicher Raum

Die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über eine Loggia mit schönem Ausblick zu den Weinbergen in Richtung Mosel. Desweiteren gelangt man über eine Treppe im Wohnbereich in den großzügigen Spitzboden mit ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auch hier sind die Grundrisse frei wählbar.

## PREISLISTE

	Wohnfläche	Kaufpreis
<b>Erdgeschoss</b>		
Wohnung Nr 1 zuzüglich PKW Stellplatz Nr. 3	78,16 m <sup>2</sup>	217.000 €
<b>Obergeschoss</b>		
Wohnung Nr 2 zuzüglich PKW Stellplatz Nr. 1	106,87 m <sup>2</sup>	298.000 €
Wohnung Nr 3 zuzüglich PKW Stellplatz Nr. 2	105,72 m <sup>2</sup>	298.000 €
<b>Dachgeschoss</b>		
Wohnung Nr 4 Nutzfläche im Spitzboden zuzüglich PKW Stellplatz Nr. 4	83,32 m <sup>2</sup> ca. 38 m <sup>2</sup>	319.000 €
Wohnung Nr 5 Nutzfläche im Spitzboden zuzüglich PKW Stellplatz Nr. 5	82,53 m <sup>2</sup> ca. 38 m <sup>2</sup>	319.000 €
PKW Stellplatz à		8.000 €

MAKLER/  
COURTAGE  
FREI

**port  
braun**

**Ein Projekt der**

Port Braun Immobilien GbR  
Zur Sandgrube 2  
54470 Bernkastel-Kues  
Tel. 0 65 31 - 97 18 70  
info@wiesenweg-andel.de  
[www.wiesenweg-andel.de](http://www.wiesenweg-andel.de)

Die kompletten Grundrisse der Wohneinheiten und eine detaillierte Baubeschreibung händigen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch aus. Eine Besichtigung des Grundstücks bzw. der Wohnungen nach Baufortschritt realisieren wir gerne kurzfristig mit Ihnen.

**KAUFPREIS  
PROVISIONSFREI**

**VERFÜGBAR AB**

*Oktober 2022*

