

# RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN



LAGE DES GRUNDSTÜCKS IN VALLENDAR

IHR WOHLFÜHLZUHAUSE NAHE KOBLENZ

RHEINSTRASSE 52, 56179 VALLENDAR

immoconsilium

Projektentwicklung & Vertrieb



## Einrichtungen in der Umgebung



### Verkehr

- 01 Bahnhof (10 Gehminuten)
- 02 Bushaltestelle (5 Gehminuten)
- 03 Koblenz Zentrum (15 Fahrminuten)
- 04 Neuwied Zentrum (15 Fahrminuten)



### Medizinische Versorgung

- 05 Allgemeinarzt (6 Gehminuten)
- 06 Apotheke (7 Gehminuten)
- 07 Zahnarzt (4 Gehminuten)



### Einkaufen

- 08 Bäckerei (3 Gehminuten)
- 09 Rewe (7 Gehminuten)
- 10 Netto (3 Gehminuten)
- 11 Aldi (5 Gehminuten)



### Schulen und Kindergärten

- 12 KITA (12 Gehminuten)
- 13 Grundschule (14 Gehminuten)
- 14 Realschule plus (4 Fahrminuten)
- 15 WHU - Otto Beisheim School of Management (8 Gehminuten)



### Banken

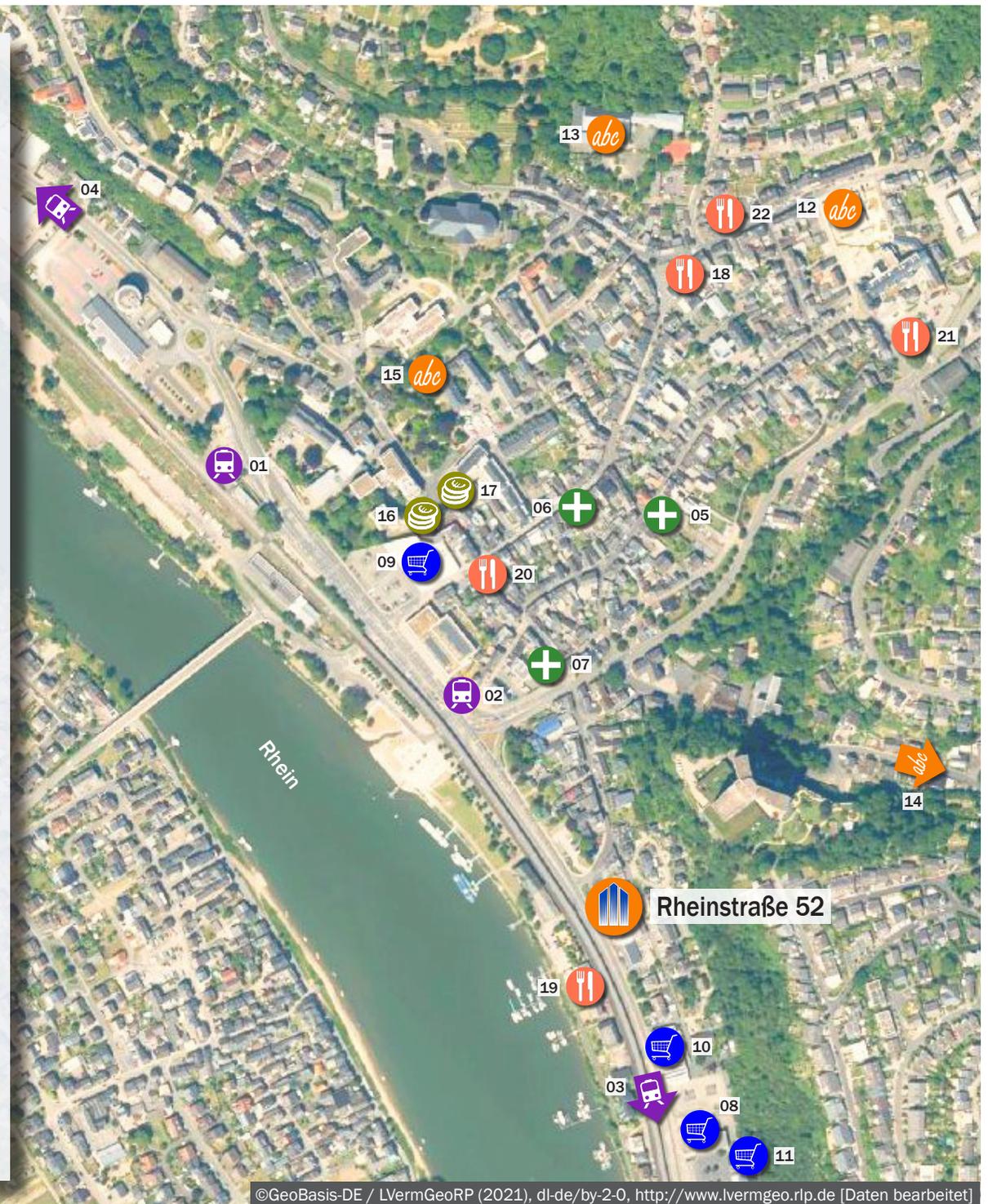
- 16 Sparkasse (6 Gehminuten)
- 17 VR-Bank (6 Gehminuten)



### Gastronomie

- 18 Restaurant Traube (10 Gehminuten)
- 19 Restaurant Mediterraneo (2 Gehminuten)
- 20 Restaurant Petrocelli (5 Gehminuten)
- 21 Ristorante Rialto (10 Gehminuten)
- 22 Restaurant Herzog von Nassau (11 Gehminuten)

Die oben genannte Einrichtungen stellen lediglich eine Auswahl der tatsächlich vorhandenen Einrichtungen dar.





### WOHNEN AUF DER "SCHEEL SEIT"?

Rechts- oder linksrheinisch ist für viele immer noch ein entscheidendes Kriterium und oftmals eher eine Glaubensfrage denn Ergebnis rationaler Überlegungen. Doch eines ist unumstritten: Die rechte Rheinseite mit ihren Höhen und Tälern ist eine echte Sonnenlage! So genießen Sie auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse nicht nur den Blick über den Rhein und die Insel Niederwerth, sondern auch die Abendsonne. Ein starkes Argument gegenüber den linksrheinischen Bewohnern, nicht wahr?

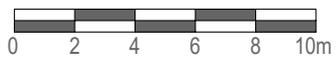
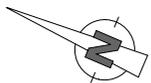
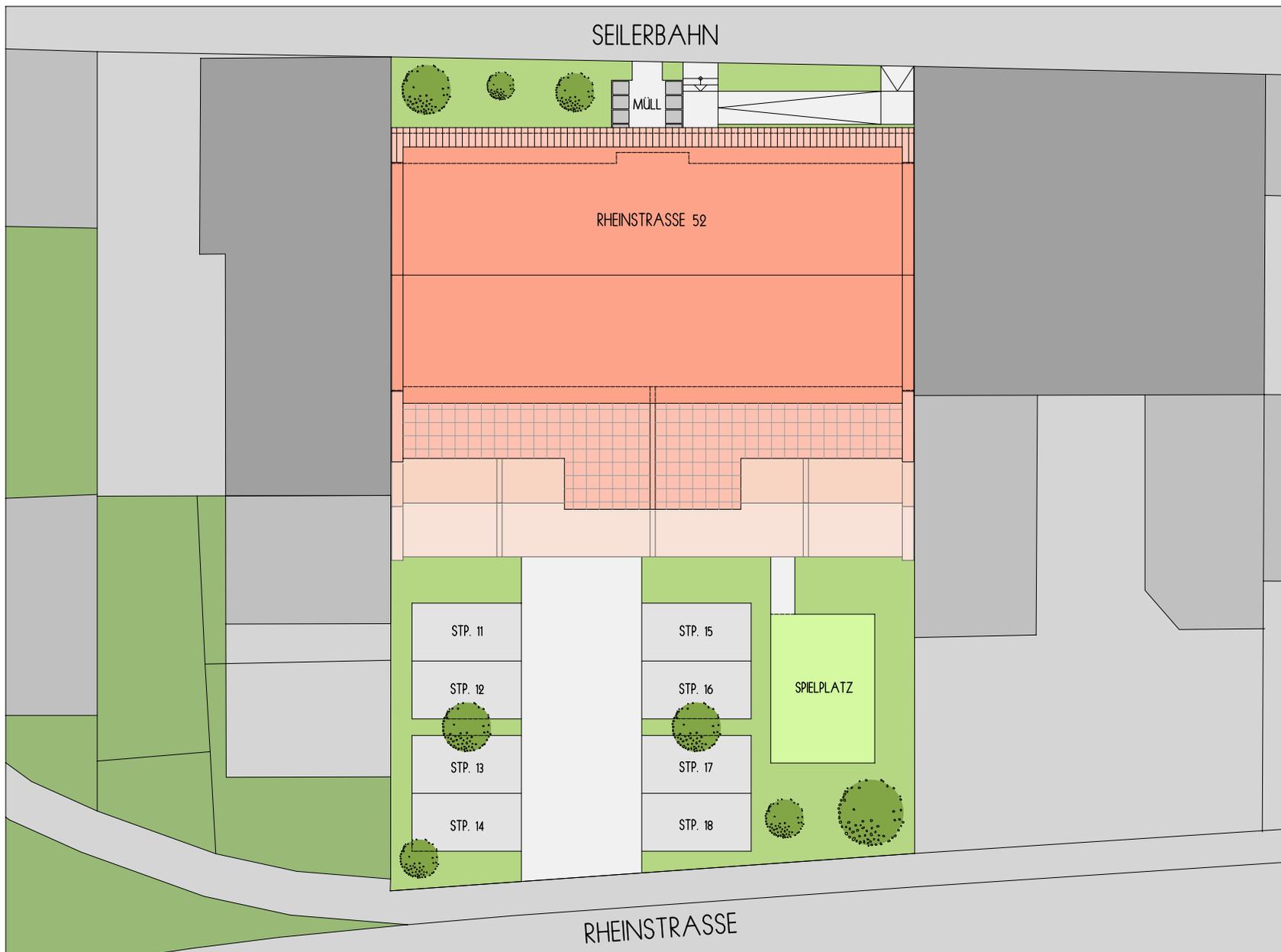
### UND DIE STADT?

Die Universitätsstadt Vallendar gehört zu den bevorzugten Wohnorten im Nahbereich von Koblenz und weist eine hervorragende Infrastruktur durch Bus und Bahn sowie die Nähe zur Autobahn A48 und mehreren Bundesstraßen auf. Durch die zentrale Lage der Stadt zu Rhein und Mosel, eingeschlossen von den Mittelgebirgen Westerwald und Eifel, ist der Freizeitwert hoch. Im Stadtkern selbst finden Sie, zum großen Teil fußläufig, alle Einrichtungen, die zum täglichen Leben dazugehören.



Von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> bis zur 3-Zimmer-Familienwohnung mit großzügigen 117 m<sup>2</sup> finden Sie hier garantiert Ihr passendes Wohlfühlzuhaus! Die Raumaufteilung ist nicht ganz nach Ihren Bedürfnissen? Oder darf es ein Zimmer mehr sein? Individuelle Anpassungen der Grundrisse an Ihre Vorstellungen sind in der Planungsphase noch möglich. Werfen Sie auch einen Blick auf unsere (gelben) Alternativgrundrisse hier im Exposé! Dank Aufzug erreichen Sie Ihre Wohnung komplett barrierefrei.

Die Terrassenarchitektur garantiert durch die Südwestausrichtung pünktlich zum Feierabend Sonne satt auf allen Ebenen. Großflächige Verglasungen öffnen die Räume zum Rhein hin und lassen viel Licht hinein. Das hochwertige und komfortable Interieur besticht unter anderem durch Echtholz-Parkett, bodengleiche Duschflächen und namhafte Sanitärgegenstände. Zur Ausstattung gehören weiterhin eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine Videosprechanlage. Verwirklichen Sie auch hier Ihre individuellen Wünsche gerne mit uns!



ÜBERSICHT

immoconsilium  
Projektentwicklung & Vertrieb



GRUNDRISS

# SEILERBAHN

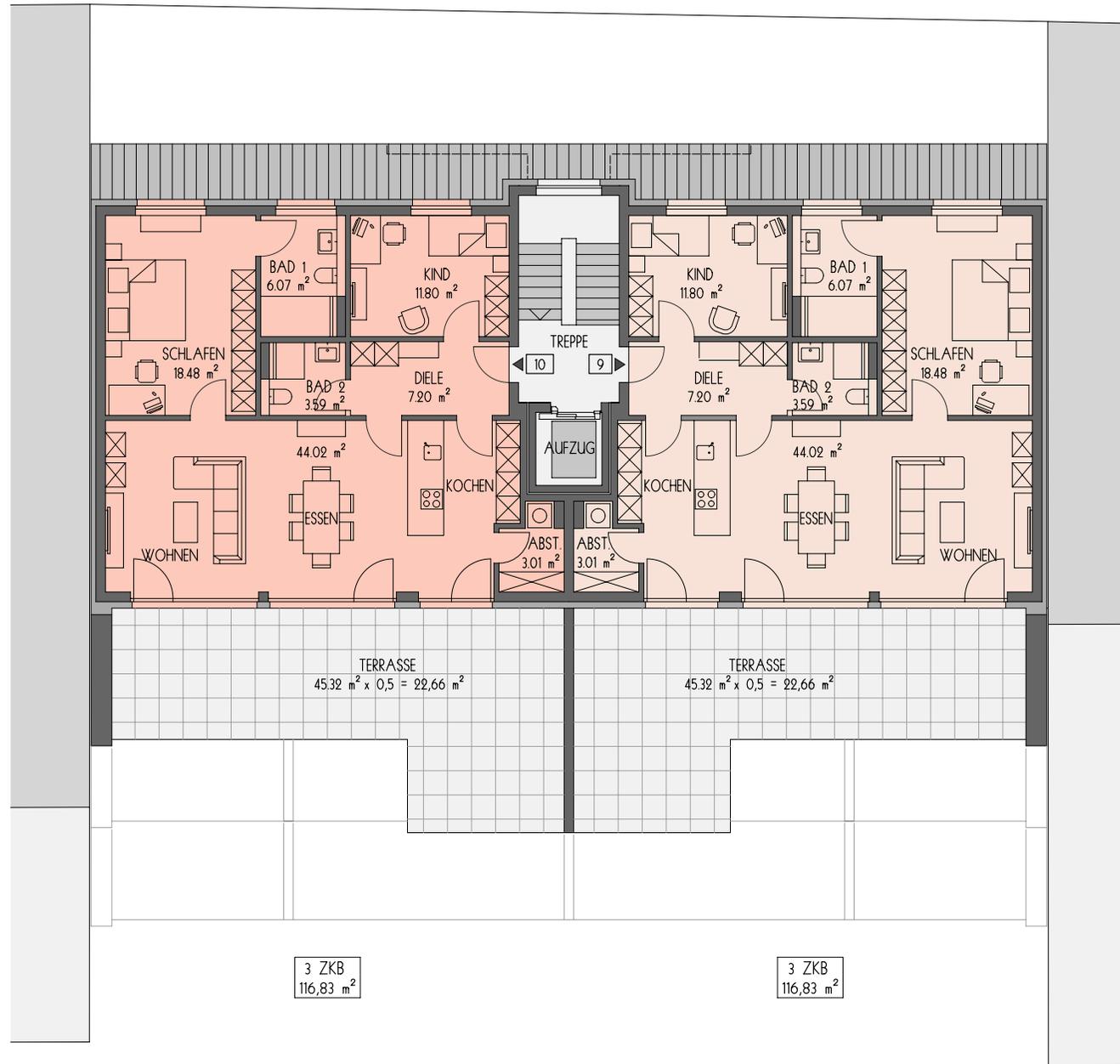


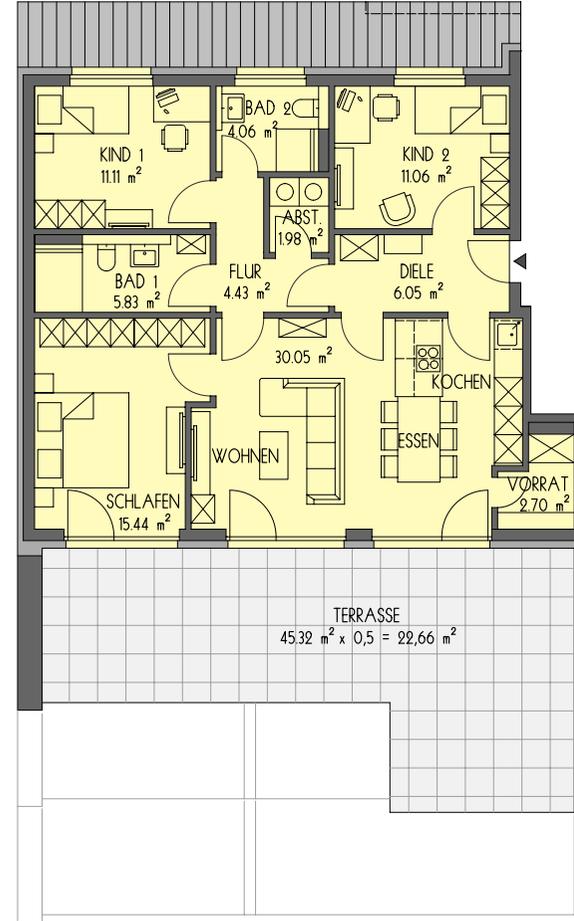
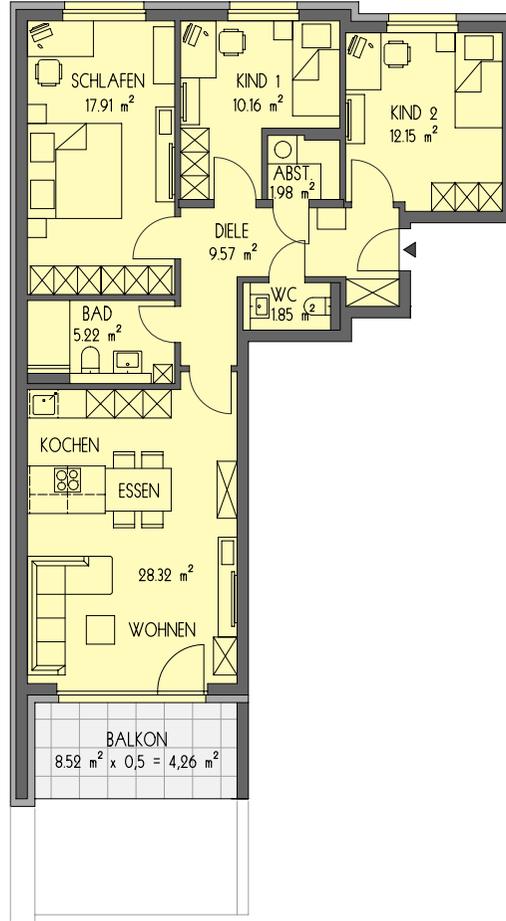
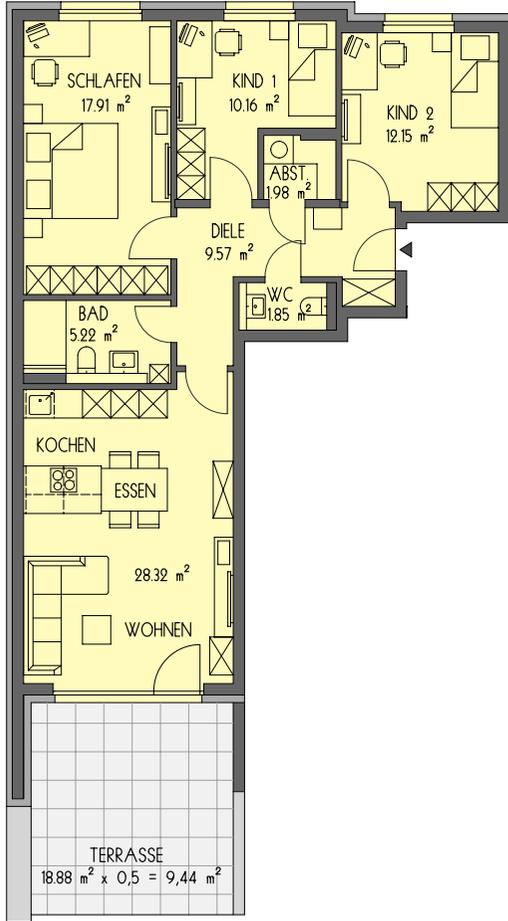


## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

immoconsilium  
Projektentwicklung & Vertrieb







ALTERNATIVGRUNDRISS 4 ZKB

WOHNUNG 4

ALTERNATIVGRUNDRISS 4 ZKB

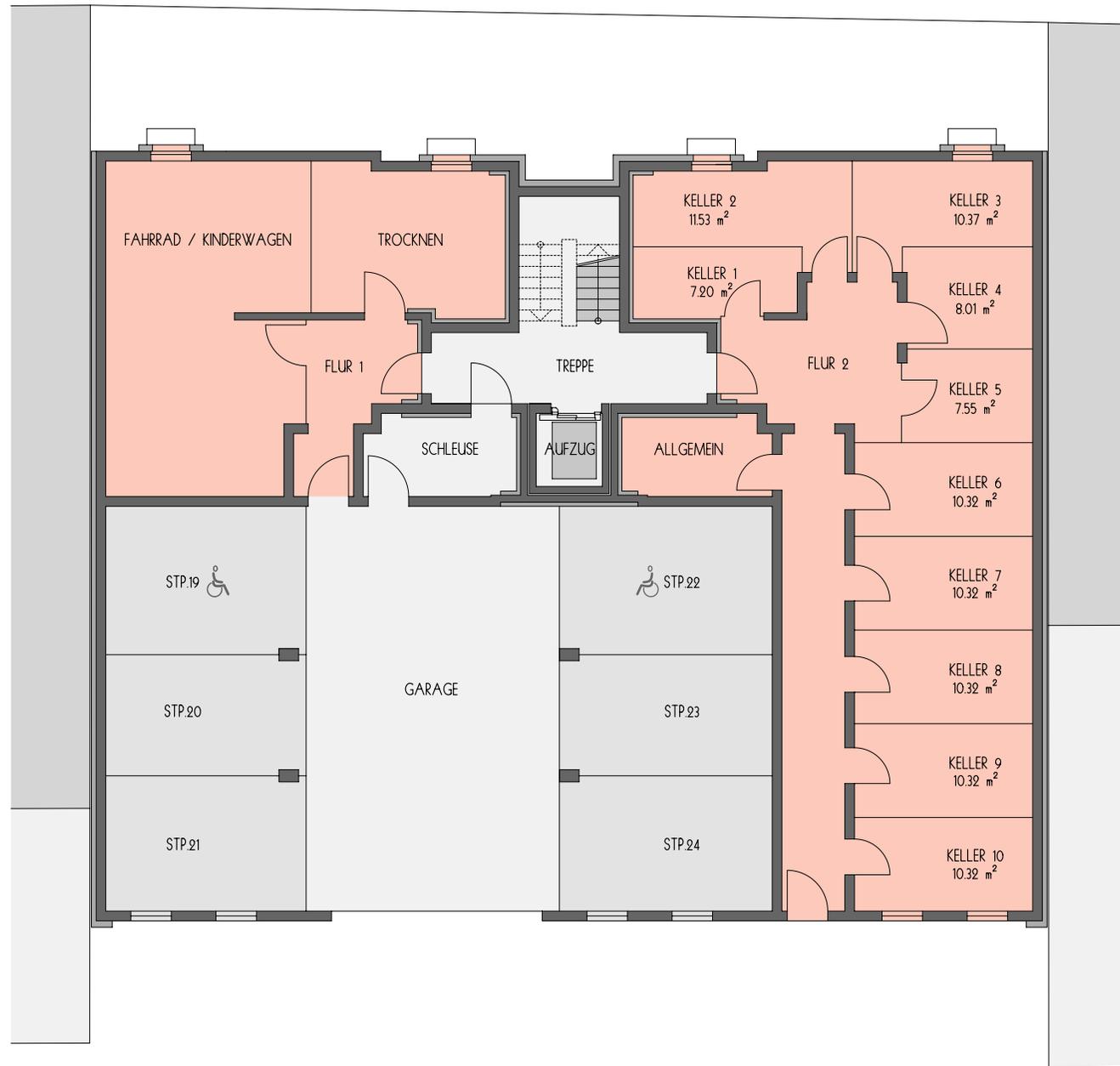
WOHNUNG 5 (GESPIEGELT)  
WOHNUNG 8

ALTERNATIVGRUNDRISS 4 ZKB

WOHNUNG 9 (GESPIEGELT)  
WOHNUNG 10



GRUNDRISSVARIANTEN



## NOCH FRAGEN?

Sie haben noch Fragen, die dieses Exposé sicherlich nicht alle beantworten kann? Gerne besprechen wir alles Weitere in einem unverbindlichen Beratungsgespräch. Rufen Sie uns dazu einfach an oder schreiben Sie uns eine E-Mail!

**immoconsilium**  
Projektentwicklung & Vertrieb

### Exklusiver Vertrieb:

immoconsilium  
Korretsweg 38 | 56642 Kruft  
Tel. 02652 / 934 394  
www.immoconsilium.de | info@immoconsilium.de



### Architektur, Bauherr & Ausführung:

cobau hirt + johann gmbh  
Rheinzollstraße 16 | 56068 Koblenz  
Tel. 02 61 / 9 15 15-0  
www.cobau.de | info@cobau.de

AUS DIESEM EXPOSÉ KÖNNEN KEINE RECHTLICHEN ANSPRÜCHE ABGELEITET WERDEN. MASSGEBLICH FÜR DEN LEISTUNGSUMFANG IST DER NOTARIELLE KAUFVERTRAG.

DAS BAUVORHABEN BEFINDET SICH INNERHALB EINES FESTGESTELLTEN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES. DIES IST IN PLANUNG UND AUSFÜHRUNG BERÜCKSICHTIGT.  
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN DER ERDGESCHOSSWOHNUNGEN BEFINDEN SICH OBERHALB DER JAHRHUNDERTHOCHWASSERMARKE HQ100.



cobau hirt + johann gmbh | rheinzollstraße 16 | 56068 koblenz  
tel. 02 61 / 9 15 15-0 | fax 02 61 / 300 100 | [www.cobau.de](http://www.cobau.de) | [info@cobau.de](mailto:info@cobau.de)