

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr Maximilian Specht  
abc Specht GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Mangels-Straße 22  
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0  
Mobil: 0151 6522 4325  
Fax: (02604) 6680  
E-Mail: [m.specht@abc-specht.de](mailto:m.specht@abc-specht.de)  
Web: [www.abc-immobilienmakler.de](http://www.abc-immobilienmakler.de)



## PENTHOUSE - ERSTBEZUG - Mit Aufzug und großer Dachterrasse



Dachsenhäuser Str. 46, 56338 Braubach

Adresse	Dachsenhäuser Str. 46, 56338 Braubach
Wohnfläche	ca. 127,97 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	470.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup>	3.672,74 €
Hausgeld	260,00 €
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	12.09.2025
Baujahr lt. Energieausweis wesentlicher Energieträger	2024
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Luft/Wasser Wärmepumpe Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Terrasse	Ja
Dist. Zentrum (km)	0,90 km
Verfügbar ab (Text)	15.12.2024

## Beschreibung

Auf dem Grundstück entstehen 4 Objekte mit 35 hochwertigen Eigentumswohnungen. Das Haus Optima ist das größte Haus mit 10 Wohneinheiten. Alle Wohnungen der seniorenrechtlichen Wohnanlage verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Ebenso verfügt jede Wohnung über einen Keller - für extra Stauraum. Jedes Haus hat einen Aufzug.

Es können oberirdische Stellplätze für 9.500 EUR erworben, sowie überdachte Garagenstellplätze für 19.700 EUR erworben werden.

## Ausstattung

- dreifach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster
  - elektrische Rollläden vorhanden
  - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
  - Bodenbeläge Parkett, Laminat oder Fliesen, je nach Wahl
  - Ausstattungsmerkmale noch frei wählbar
- 

## Lage

In Braubach, in einem breiten Tal am Fuße der Marksburg ist das Wohngebiet perfekt eingebettet in die umgebende Landschaft. Mitten im Unesco Weltkulturerbe Mittelrhein, mit Blick auf die historische Marksburg, genießen Sie die Sonne von früh bis spät.

Romantische Fachwerkhäuser, enge Altstadtgassen, verwunschene Plätze, die umliegenden Weinanbaugebiete – Braubach und die Region haben viel zu bieten. Zudem laden das Rheinufer und zahlreiche umliegende Wanderwege zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

---

## Sonstige Angaben

Es fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Die m<sup>2</sup>-Angaben der Balkone sind in den Grundrissplänen mit 50% ihrer Grundfläche berechnet.

---

## Objekttitel

PENTHOUSE - ERSTBEZUG - Mit Aufzug und großer Dachterrasse

---

## 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.



Wohn- und Esszimmer



Flur



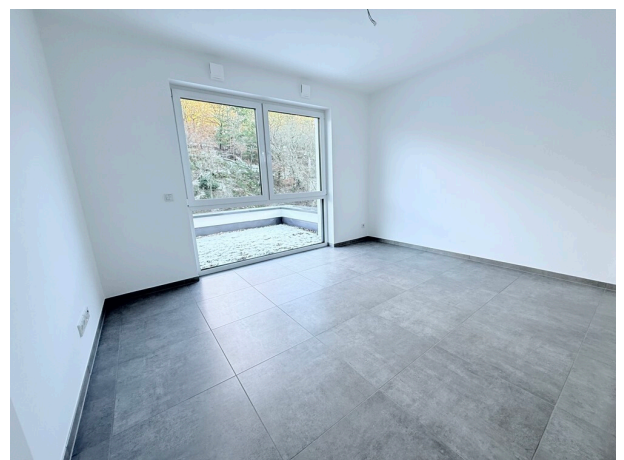
Bad



Bad (2)



Toilette



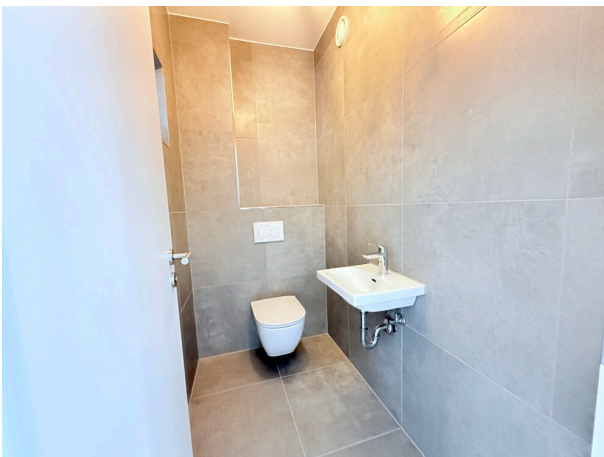
Büro\_Kinderzimmer



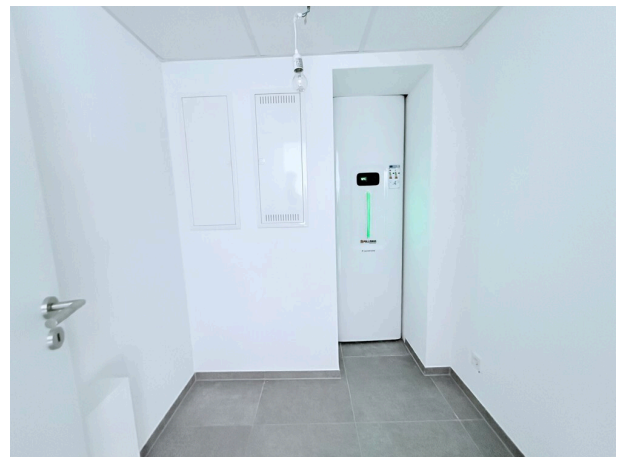
Ausblick Schlafzimmer



Dachterrasse



Gäste-WC



Abstellraum



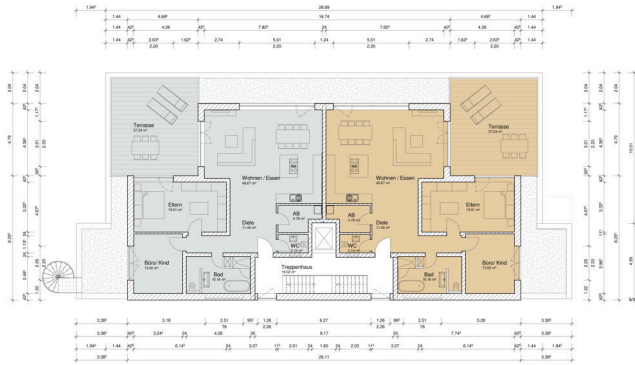
Keller



Haus Optima

**Ihr Ansprechpartner:**  
Herr Maximilian Specht  
abc Specht GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Mangels-Straße 22  
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0  
Mobil: 0151 6522 4325  
Fax: (02604) 6680  
E-Mail: m.specht@abc-specht.de  
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Grundriss Optima\_Dachgeschoss\_gefärbt