

Wohnen über der  
Mosel



# Wohnen über der Mosel

---

*Sechs anspruchsvolle*

*Eigentumswohnungen*

\* \* \* \* \*

*Residieren mit*

*Moselblick*

# Koblenz

Die Universitäts-Stadt gehört zweifellos zu den „grünen“ Metropolen in Deutschland mit attraktivem Flair und einer traditionsreichen Historie. Ein Besuchermagnet ist das „Deutsche Eck“ am Zusammenfluss von Mosel und Rhein.

Als eine der ältesten Städte Deutschlands zählen Teile von Koblenz als das Tor zum Oberen Mittelrheintal zum Unesco-Welterbe.



RHEIN

Der bekannte Stadtteil Metternich gehört seit 1937 zu Koblenz. Er liegt im Nordwesten des Zentrums und ist direkt an der Mosel angesiedelt. Das Wahrzeichen des Stadtteils – die Metternicher Eule – thront unterhalb des Kimmelbergs.

Ob man sich in **Schiller's Restaurant** bei sterngekrönter Küche verwöhnt, im alten **Sudhaus** speist oder den Abend an der **Strandbar** neben dem Yachthafen ausklingen lässt, hier gibt es viele Möglichkeiten für Genuss im Alltag.

In Metternich liegt zentral der Campus der **Universität Koblenz-Landau** und das bekannte **Bundeswehrzentral-krankenhaus** mit überregionaler Bedeutung auf dem Gebiet der Neurochirurgie.

Entlang des schönen Uferwegs lässt es sich in Richtung Cochem flanieren, laufen oder radfahren.

Die **Europabrücke** und die **Kurt-Schumacher-Brücke** erschließen über die Mosel den Nahverkehr zum Stadtzentrum. Über die **Nordtangente - B 416** erfolgt die schnelle Verbindung an den Fernverkehr.

Wohnen über der Mosel



### Täglicher Bedarf

Edeka-Center  
Kreuzberg  6 Min.


Discount  10 Min.

Bäcker  5 Min.

### Service

Apotheke  3 Min.

Drogerie  10 Min.

Bank  2 Min.

Bushaltestelle  1 Min.

DBregio-  
Haltepunkt  
Koblenz-Lützel  5 Min.

# Koblenz-Metternich Trierer Straße 26

Das Hanggrundstück liegt leicht zurück gesetzt von der Trierer Straße direkt am Flussbett. Hier verläuft in einem langen Schwung die grüne Uferpromenade mit dem Fuß- und Radweg. Das idyllische Wohnumfeld mit zahlreichen Bäumen erstreckt sich auf beiden Flussseiten. Dieser ideale Standort verbindet eine ruhige Uferlage mit kurzen Wegen in die City und das Umland.



*... wenn jede Jahreszeit sich anders  
im Wasser spiegelt*





# Beste Aussichten

## Lebensraum

- Die Balkone erhalten satinierte Glasbrüstungen.
- Bodentiefe Panoramafenster mit 3-facher Verglasung.
- Elektrisch betriebene Alu-Raffstores/Rolladenelemente.
- Zugang per Lift.
- Seperate Schüsselschaltung für die Penthouse-Maisonette-Wohnung.

Große Aussichtsbalkone, Dachterrassen und nicht zuletzt der großzügige Garten bieten erholsamen Freiraum an der frischen Luft.







# Innere Werte

## Wohnraum

- Holzparkett in den Wohnräumen.
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in den Baderäumen.
- Einzelraumgesteuerte Fussbodenheizung. Im Bad zusätzlich Handtuchheizkörper.
- Bodengleich geflieste Duschen.

## Komfort

- Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen.
- Video-Gegensprechanlage

Bäder mit eleganten Armaturen von deutschen Herstellern.



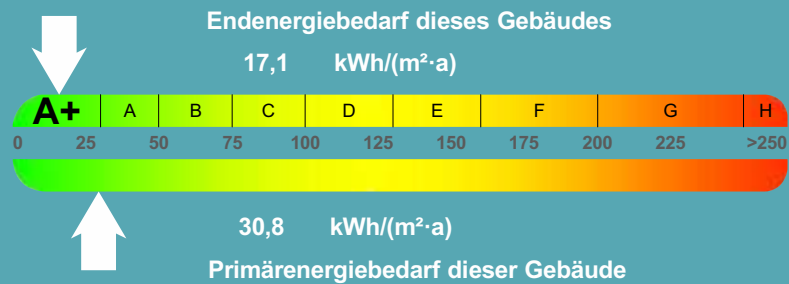


## Energieeffizienz mit der Verwendung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizungen arbeiten mit einer niedrigeren Vorlauftemperatur als die Erwärmung mit Stand-Heizkörpern. Ideal geeignet ist hier der Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeversorgung.

Die Vorteile einer Luft-Wasser-Wärmepumpe:

- umweltschonend
- CO<sup>2</sup> - freundlich
- Niedrige Betriebs- und Wartungskosten



A+, 17,1 kWh/(m<sup>2</sup> · a), Geothermie, Umweltwärme, Strom-Mix, Bj. 2022

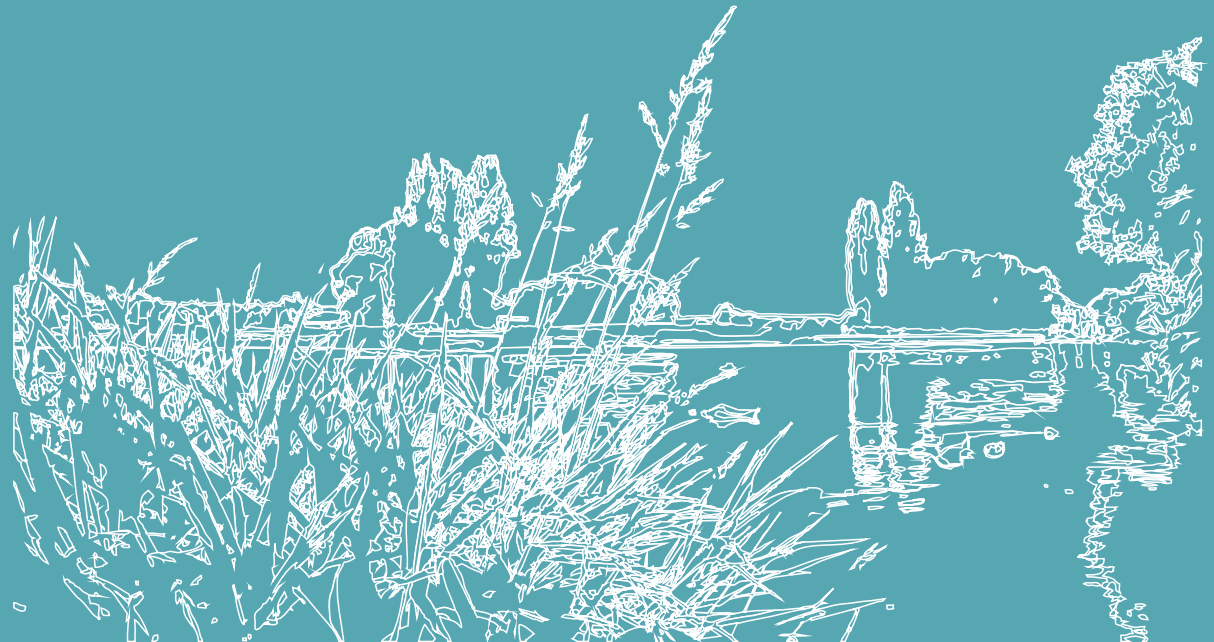
## Zuhause sein in einer

klassisch zeitlosen  
Architektur in dezenter Farbigkeit.

In herausragender Lage mit herrlich  
weitem Blick über Stadt und Fluss.



## KfW-55 Energie- effizienz- haus





Rohrerpfad

Trierer Straße

# Freiflächenplan

Die Gartenanlage erstreckt sich über den ganzen Hang bis zum Uferweg an der Mosel. Die südliche Ausrichtung der Wohnungen garantiert nicht nur einen traumhaften Blick über den Fluss, sondern ermöglicht auch eine optimale Ausnutzung der sonnigen Tage auf den Balkonen und Terrassen. Durchschnittliche Sonnenstunden pro Monat in Koblenz im Sommer: ca. 200 Std.



Dachgeschoss

5-Zimmer-Maisonette-Penthaus

Sauna, 2 Bäder und 2 Dachterrassen

Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Aussichtsbalkon

Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Aussichtsbalkon

Hanggeschoss 2

3-Zimmer-Wohnung

Aussichtsbalkon

Hanggeschoss 1

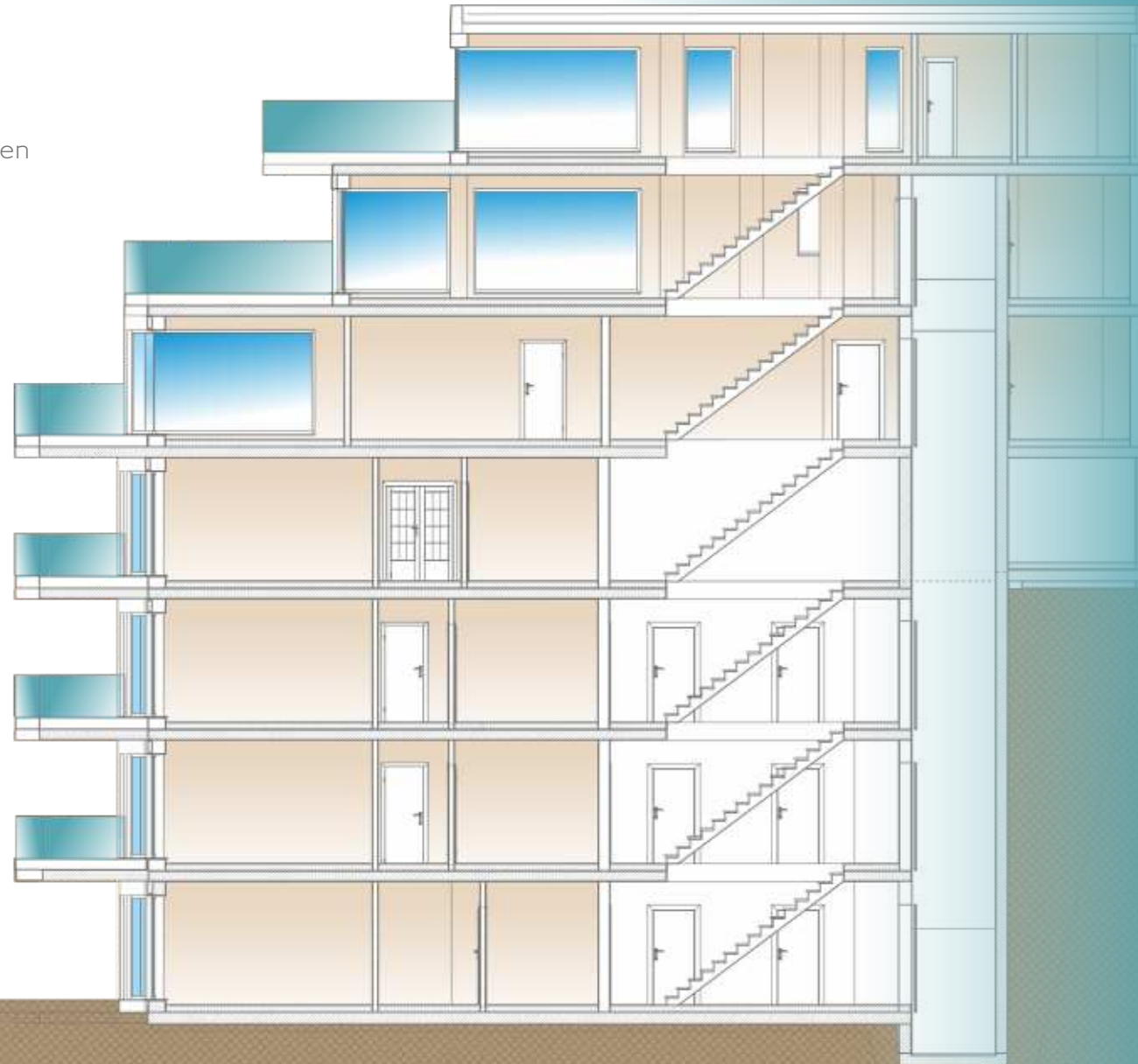
3-Zimmer-Wohnung

Aussichtsbalkon

Gartengeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Terrasse mit Garten



# Sonne und Wasser

Große Panoramafenster sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume von morgens bis abends mit einem weiten Blick über Koblenz bis hin zum Deutschen Eck.



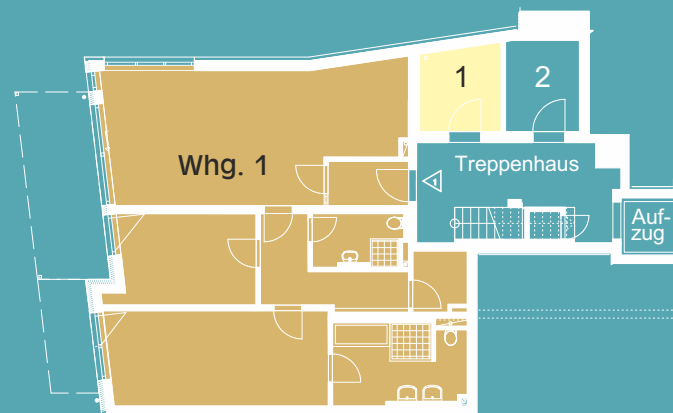


# Wohnung 1

Gartengeschoss UG 3

3-Zi.-Wohnung  
ca. 113,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Terrassenfläche)

Wohnen/Essen/Kochen	37,00 m <sup>2</sup>
Diele	3,78 m <sup>2</sup>
Du.-Bad	5,33 m <sup>2</sup>
HWR	3,07 m <sup>2</sup>
Flur	8,08 m <sup>2</sup>
Arbeit/Kind	12,65 m <sup>2</sup>
Schlafen/Ankleide	20,78 m <sup>2</sup>
Bad	11,65 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	10,76 m <sup>2</sup>



# Wohnung 1

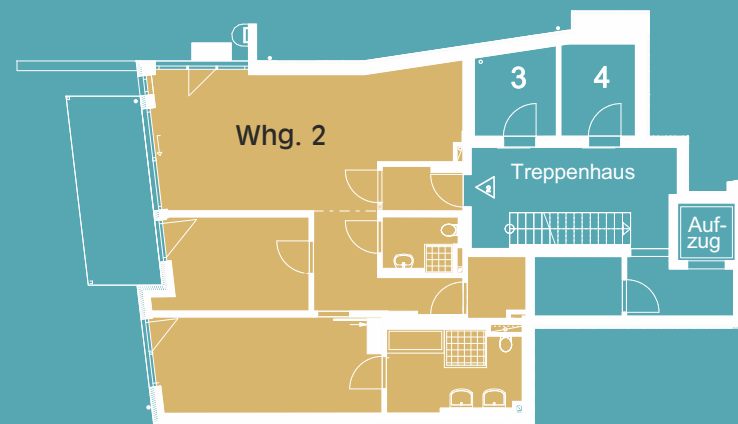


# Wohnung 2

Balkongeschoss UG 2

3-Zi.-Wohnung  
ca. 112,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Balkonfläche)

Wohnen/Essen/Kochen	37,51 m <sup>2</sup>
Diele	3,78 m <sup>2</sup>
Du.-Bad	4,40 m <sup>2</sup>
HWR	3,57 m <sup>2</sup>
Flur	9,48 m <sup>2</sup>
Arbeit/Kind	12,97 m <sup>2</sup>
Schlafen/Ankleide	20,73 m <sup>2</sup>
Bad	11,77 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	7,97 m <sup>2</sup>



# Wohnung 2



# Wohnung 3

Balkongeschoss UG 1

3-Zi.-Wohnung  
ca. 112,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Balkonfläche)

Wohnen/Essen/Kochen	37,51 m <sup>2</sup>
Diele	3,75 m <sup>2</sup>
Du.-Bad	5,39 m <sup>2</sup>
HWR	3,47 m <sup>2</sup>
Flur	8,86 m <sup>2</sup>
Arbeit/Kind	12,97 m <sup>2</sup>
Schlafen/Ankleide	20,73 m <sup>2</sup>
Bad	11,68 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	7,97 m <sup>2</sup>



# Wohnung 3

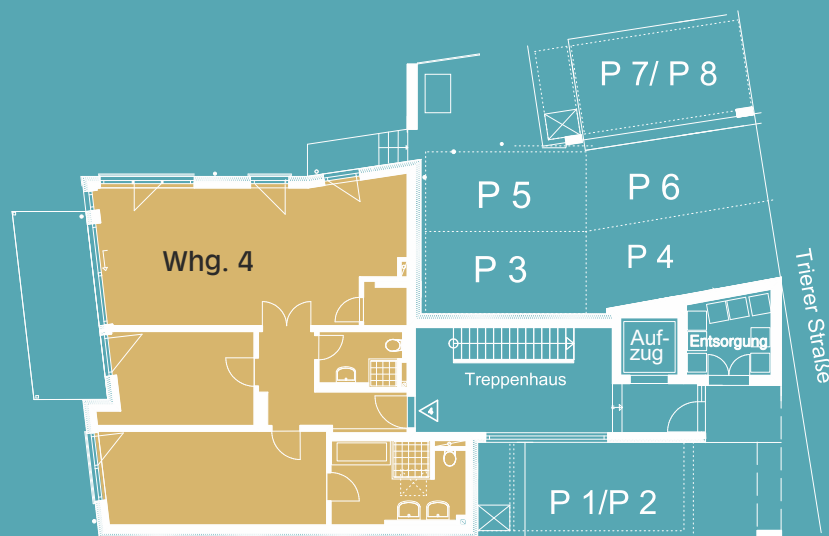


# Wohnung 4

Balkongeschoss EG

3-Zi.-Wohnung  
ca. 108,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Balkonfläche)

Wohnen/Essen/Kochen	38,96 m <sup>2</sup>
Diele	9,70 m <sup>2</sup>
Du.-Bad	4,84 m <sup>2</sup>
HWR	2,25 m <sup>2</sup>
Arbeit/Kind	12,82 m <sup>2</sup>
Schlafen/Ankleide	20,73 m <sup>2</sup>
Bad	11,68 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	7,97 m <sup>2</sup>



# Wohnung 4





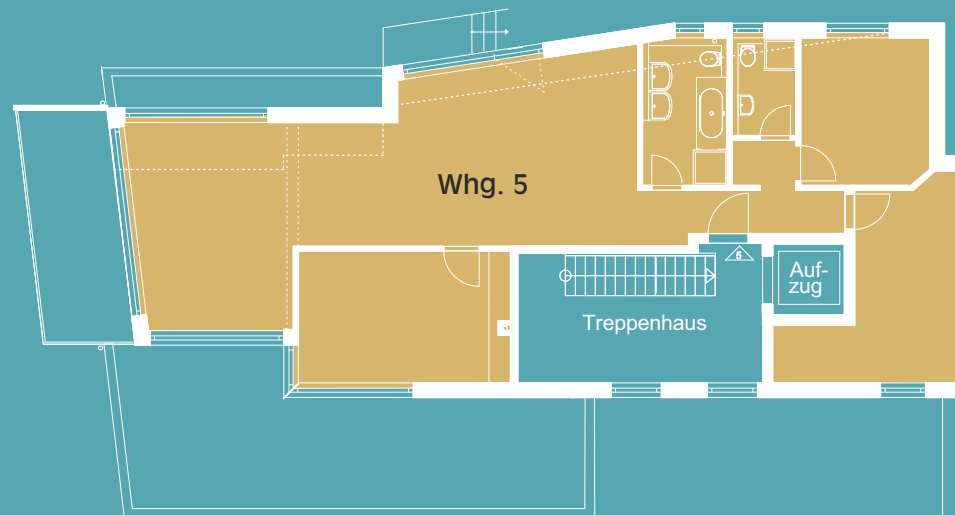
# Wohnung 5

Balkongeschoss OG 1

4-Zi.-Wohnung

ca. 127,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Balkonfläche)

Wohnen/Essen/Kochen	58,36 m <sup>2</sup>
Diele	4,40 m <sup>2</sup>
Du.-Bad	3,76 m <sup>2</sup>
Flur	1,76 m <sup>2</sup>
Gast	11,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,15 m <sup>2</sup>
Büro	15,80 m <sup>2</sup>
Bad	7,82 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	6,79 m <sup>2</sup>





# Wohnung 6

Maisonettegeschoss OG 2 und 3

5-Zi.-Wohnung

ca. 147,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Balkonfläche)

Wohnen/Essen/Kochen	47,76 m <sup>2</sup>
Du.-Bad	3,51 m <sup>2</sup>
Flur	6,31 m <sup>2</sup>
Kind	11,45 m <sup>2</sup>
Büro	10,21 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	8,00 m <sup>2</sup>



# Wohnung 6



# Wohnung 6

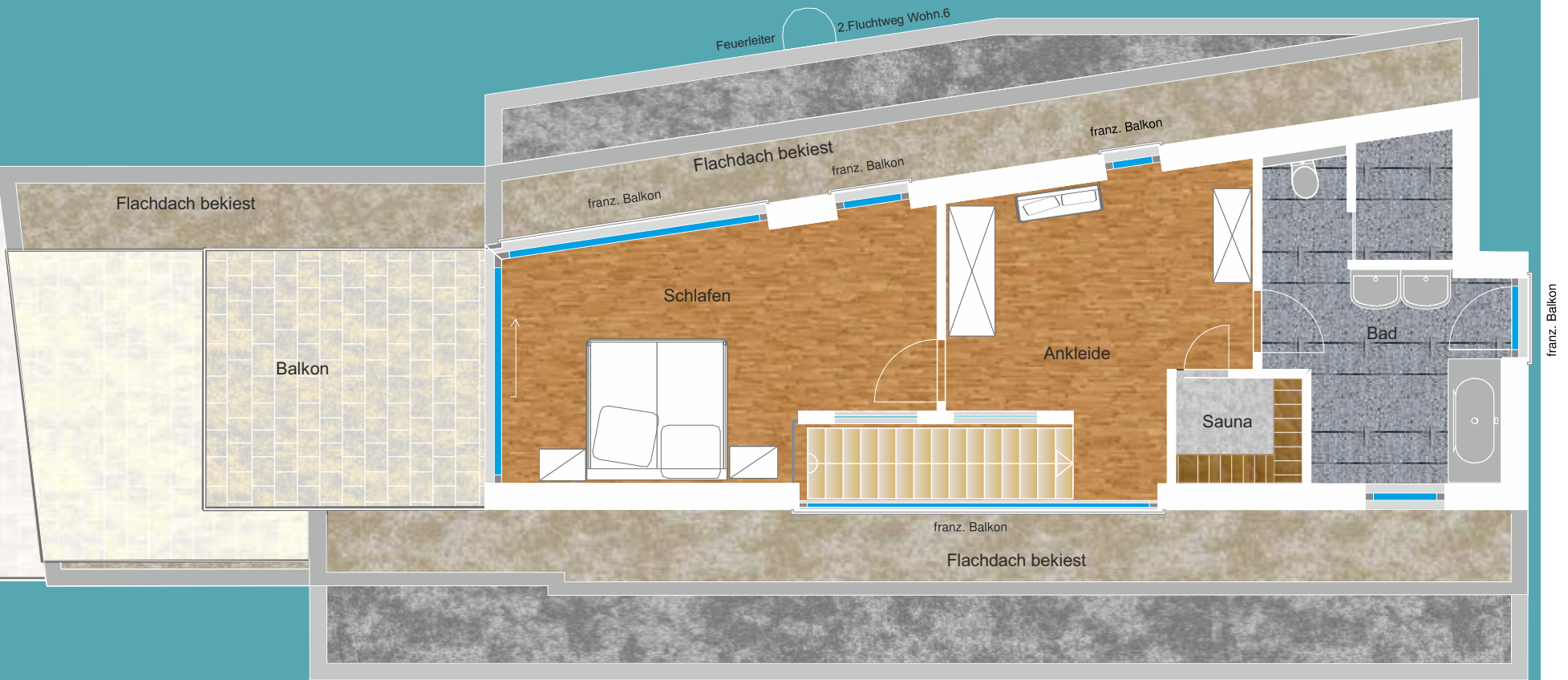
Maisonettegeschoss OG 2 und 3

5-Zi.-Wohnung  
ca. 147,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 1/2 Balkonfläche)

Schlafen	19,14 m <sup>2</sup>
Ankleide	15,65 m <sup>2</sup>
Sauna	3,20 m <sup>2</sup>
Bad	14,08 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	8,00 m <sup>2</sup>



# Wohnung 6



Bauträger:

 **Fischer+Co**  
**BAUTRÄGER SEIT 1960**

Provisionsfreier Vertrieb und weitere Informationen:

**fischerco.de**

**mail@fischerco.de**

**Tel.: 06131-270 50-29**

Die Illustrationen entsprechen der Sicht des Gestalters und enthalten teilweise Sonderausstattungen.

Für die Ausstattung ist der Text in der Baubeschreibung maßgebend, nicht die Darstellung in den Grundrissen. Die Flächenangaben zu den Grundrissen sind unverbindlich.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden sorgfältig zusammengestellt und überprüft.

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Für den Käufer verbindlich sind nur die Bestimmungen des notariellen Kaufvertrags neben der notariellen Urkunde mit ihrer Bau- und Ausstattungsbeschreibung.