



# EXPOSEE

BESCHREIBUNG, PREISE UND GRUNDRISSSE

**9 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IM MOORKAMP 5, 56332 BRODENBACH**

**MOSELBLAU927 IM NETZ**  
[www.immpossible.de](http://www.immpossible.de)

**ERIC METZLER (0162) 970 9900**

**IHR KONTAKT**  
[post@immpossible.de](mailto:post@immpossible.de)



# OBJEKT

DIE KOMBINATION AUS IDEE & IDYLL.

Hinter Fachwerk & Bruchstein der frisch sanierten Jugendherberge überraschen **9 neue Wohnungen** mit loftigen Räumen, Rundumblick und fulminanten Freisitzen.

## STECKBRIEF

### Projekt Moselblau.927

- | Umbau einer Jugendherberge zu 9 ETW
- | jeweils 2 oder 3 Zimmer
- | Wohnungsgrößen 80 bis 155 qm
- | 2 Maisonetten-Penthäuser inklusive Gäste-Apartment & Sauna-Anschluss

### provisionsfreier Kauf

- | von 304.000 € bis 539.000,- €
- | Die Startphase des Verkaufs ist maklerfrei.

### Erstbezug

- | Fertigstellung: gestaffelt im Sommer '23

### Keller/Auto/e-mobility

- | je Wohnung ein großer Kellerraum
- | 2 Pkw-Stellplätze (1 mit eigener Wallbox)

### Objektbeschreibung

Das Objekt ist: anders.

Einmal, weil die Jugendherberge prominent über Brodenbach thront. Entsprechend weit & spektakulär ist der Blick. Dann, weil die Grün-Lage so radikal für Balkone, Plateaus & Terrassen genutzt wird, dass der Wald gefühlt bis in die Wohnung ragt. Schließlich: **Moselblau bietet auf 3 Etagen Wohnungen, von denen jede individuell geschnitten ist.**

In hellen, lichten Räumen ergänzen sich Ästhetik & Funktionalität. Gesetzt sind offene Küchen, Gäste-WC & die Kombination von Schlafzimmern, Wohnbädern & Ankleiden.

Die Seele des Alten im Neuen ist im Objekt überall spürbar. Wie die Liebe zum Detail.

### Dämmung

- | Mineralwolle am neueren Gebäudeteil
- | Altbauwände/Dach: Einblasdämmung

### Hybridheizung

- | Gas-Brennwert mit Wärmepumpe
- | effiziente, schnelle Fußbodenheizung

### Energieausweis

- | Endenergiebedarf 41 kWh (Klasse A)
- | Primärenergiebedarf 57 kWh (Klasse B)

### Ausstattung

- | Wandbündige Türen mit Alu-Zargen
- | Premium-Vinylparkett
- | Unterputzarmaturen; freie Wannen
- | Freisitze belegt mit sibirischer Lärche

# PLANUNG

DURCHDACHT MIT HERZ & VERSTAND.

Die Einheiten haben  
2 oder 3 Zimmer,  
von 80 qm bis 153 qm.  
Kein Grundriss ist  
wie der andere.  
Aber alle sind klar,  
offen & funktional.



## MOTIVATION

Projekt-Idee I: Davon ließen wir uns beim Zeichnen der Pläne leiten.

Statt "Lifestyle" mögen wir "Lebensgefühl". Und weil es darauf jeden Tag neu ankommt, zählen klare Linien, Blickachsen & der Weg, den das Tageslicht von allen Seiten nimmt.

Die Grundrisse atmen. Ob offene Küche oder Zugang vom Schlafzimmer ins Bad: Unsere Planung folgt dem Leben, nicht dem Verlauf von Sanitärsträngen und Luftschächten.

Jeder darf sie sehen, die Spuren der Zeit: am handgedingelten Schiefer, an Fachwerk & Bruchstein. Was neu ist, darf neu wirken. So wie 170 Fenster, 3 Gauben & 9 Freisitze.

Projekt-Idee II: Darum haben wir Moselblau927 genau hier realisiert.

Links, rechts, Dach-, sogar Erdgeschoss: Aus allen Fenstern bieten sich einmalige Blicke. 180 Grad Panorama. 100 % unverbaubar. Hier wohnen? Wahrlich schöne Aussichten!

Im Nachbarort darf man in die Mosel steigen. Abends, wenn's leer wird, schaut man hier badend der Sonne zu, wie sie still hinter Burg Bischofstein versinkt. Kitschig? Zauberhaft!

Ein Ufer allein wäre nur halb so schön. Ein Glück, diese Brücken! Die nächste rüber nach Löff ist zum Greifen nah. Von dort geht nahezu jede Stunde ein Zug nach Koblenz.

Projekt-Idee III: Darum könnte sich Ihr Invest auszahlen. So oder so.

Selbst nutzen > Moselblau927 wurde mit Handwerksbetrieben aus der Region saniert. Der Bauleiter war durchgehend vor Ort; die Bauqualität übertrifft gängige Standards.

Vermieten > Hat eine individuelle Wohnung mehr Wert als eine von der Stange? Subjektiv ja. Und objektiv bringt sie viel mehr Rendite. 10,- € aufwärts an Miete sind hier realistisch.

Ferienwohnung > Auch dies ein Modell: Wer Moselblau927 nur einige Wochen oder Monate im Jahr nutzt, könnte in der übrigen Zeit Kinder & Freunde beglücken...





Ideal für Pendler  
nach Koblenz.  
Und Trier, Köln &  
das Rhein-Main-  
Gebiet liegen im  
1-Stunden-Radius.

## LAGE

### 1 Nahaufnahme

Untermosel? Das ist dort, wo viel Schiefer in viel Sonne glänzt. Die Landschaft, der Wein, die Menschen: Hier ist alles echt und hat Charakter – auch die Gastfreundschaft.

### 2 Weitwinkel

Wir haben es slowly probiert: 23 Minuten bis Koblenz-City. Zur Arbeit, zum Shoppen, ins Theater. In Köln braucht's von einem Ende der Stadt bis zum anderen länger...

### 3 Fischauge

A 48 und A 61 sind in 10 Minuten erreicht. Vielleicht reist deswegen halb Europa an die Mosel. Wohnen, wo andere Urlaub machen: Hier ist das kein Spruch, sondern Programm.

### 4 Essen

Lokale am Wasser, Hofläden, Weinstuben, Mühlenrestaurants und Forellenzuchten – alles im Umfeld. Das gilt auch für den Edeka im 2 km nahen Alken: neu, schön und gut.

### 5 Trinken

Wein wird vielerorts angebaut – hier wird er gelebt. Auf Festen, bei geführten Touren durch den Wingert oder bei Probenevents im Weingut: Immer sind alle mittendrin.

### 6 Schauen

Der Fluß zieht alle an: Wanderer, Radler & die Genuss-Touristen. Denn neben Orten wie Cochem locken weitere Legenden: Burg Eltz, Eifelmaare oder Hängebrücke Geierlay.

### 7 Sport auf'm Wasser

Wer will, der kann: Segeln, Motorboot, Wasser- und Jetski. Anders als der strenge Rhein ist die Mosel für Spaß zu haben. Sie kommen mit Boot? Zielhafen Brodenbach!

### 8 Fit im Grünen

Schon die Mosel bietet viel zum Loslaufen, Skaten, Biken & Paragliden. Aber in Eifel & Hunsrück ist es auch nur ein Katzensprung. Knapp, so ein Jahr mit 52 Wochenenden...

### 9 Froh unter Leuten

Es gibt Gegenden, da ist es als Neuling nicht so leicht, Kontakte zu knüpfen oder gar neue Freunde zu finden. Und es gibt Gegenden wie die Mosel. Frohen Start!



# ONLINE

[WWW.IMMPOSSIBLE.DE](http://WWW.IMMPOSSIBLE.DE)



## Mehr Fotos, Videos & Pläne: Die Website zu Moselblau927



## NEUBAU? ALTBAU? BEIDES!

### Brachialer Bruch

Das Gebäude vereint einen historischen, gut 100 Jahre alten Teil & einen schlichten Anbau aus den Siebziger. Strukturell war beidseitig **wenig zu retten**. Alles bis aufs Tragwerk kam raus. Geblieben sind Anordnung & Größe der (jetzt 3-fach verglasten) Fenster, das Haupt-Treppenhaus & der solide Dachstuhl mit dem intakten, alten Moselschiefer. Komplett neu sind die Raumstruktur, die fast hausbreite Dach-Addition in der 2. Etage & alle Freisitze.

### Bewusste Spannung

Wer rein kommt, staunt: Die romantische, liebevoll ertüchtigte Altbau-Fassade lässt kleine, dunkle Räume und niedrige Holz-Decken vermuten. Tatsächlich verbirgt sich hinter Fachwerk und Bruchstein das Gegenteil: hohe Räume, weite Flächen, große Fenster & Betondecken. Seit der Sanierung betonen **mutige Kontraste** diesen Reiz – so wie beim Miteinander aus rohem Beton an der Decke & warmen Dielen am Boden.

### Beruhigende Klarheit

Das Einfache ist meist das schwierigste – das gilt gerade beim **Bauen im Bestand**. Entsteht Harmonie nicht erst in der Summe durchdachter Details? Bei Moselblau927 stand Klarheit oberst auf der Wunschliste – das Ergebnis beim Rundgang beruhigt. Räume sind klug verbunden & folgen der Logik des Alltags. Blicke werden zum Licht gelenkt. Und weder Farben, Materialien noch Ausstattung haben es nötig zu protzen.

### Neues Leben in der alten Jugendherberge: Ein Glück, diese Geschichte

Nein, heute dürfte man hier so nicht mehr bauen. Nicht so hoch, nicht so frei, nicht so waldnah. Moselblau927 nutzt diese seltene Chance für loftiges, uneinsehbares Wohnen.

Bauen im Bestand hat sich hier auch anderweitig gelohnt: Waschräume, Speisesaal, Großküche & Spielkeller – das Alte lud frech dazu ein, Neues groß & mutig zu denken.

Gut 100 Jahre steht der alte Gebäudeteil schon. Mitte der 80-er machten die letzten Herbergseltern dicht. Es folgten Leerstand, ein trübes Hostel – und jetzt Moselblau927.

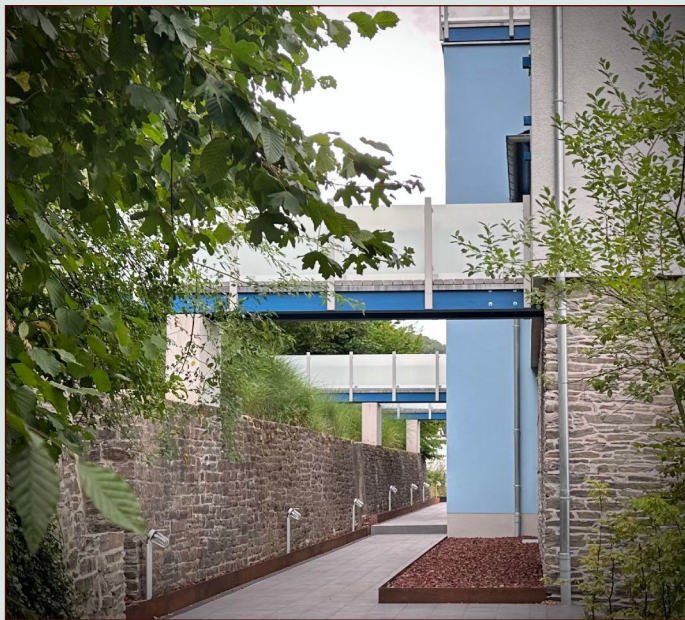




Jede Wohnung hat Panorama.  
Vorne 180 Grad über die Mosel, hinten ins Grün.  
Sonnige Freisitze\* liegen wie gemalt direkt am Wald.  
Ganz natürlich.

**BLICK-FAKTOR UNENDLICH.**

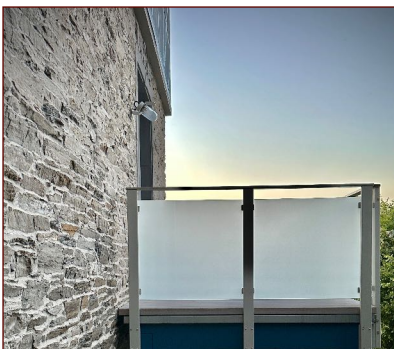
**GRÜN**



## DRAUSSEN-TYPEN

### Erdgeschoss

Die kleineren Wohnungen Nr. 1 und 3 bieten seitlich **Balkone** – praktisch dank 2 Metern Tiefe. Die mittlere EG-Einheit 2 nutzt ihren Erker als überdachte Loggia.



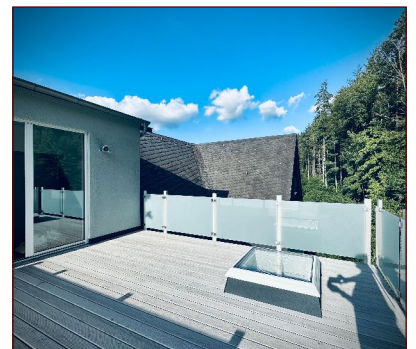
### 1. Etage

Wer hat zuhaus' schon seine eigene Brücke? Die Käufer der Wohnungen Nr. 4, 5 und 6 laufen jeweils über Stege ins Grüne – und relaxen auf **Wald-Plateaus** mit je 24 qm.



### 2. Etage/DG

Zu den Maisonetten Nr. 7 und 9 gehören **Dachterrassen**: je 20 qm über den Dingen. Wohnung Nr. 8 hat einen Balkon zum Wald – begehbar direkt aus der offenen Küche.





# ENERGIE

VIEL GESCHICHTE. UND NOCH MEHR ZUKUNFT.

Ob Wallboxen, Wärmepumpe, 3-fach-Fenster oder die schnelle Fußbodenheizung: Wir haben beste Marken bestens verbaut.



## ZUKUNFT BIS INS DETAIL

### 1 Gut & rundum gedämmt

Neuere Haus-Teile sind mit Mineralwolle beplankt. Historische Teile bekamen innen Vorwände, wurden mit Zellulose verblasen und akribisch mit Dampfsperre verklebt.

### 4 Fixe Fußbodenheizung

Die Bekotec FTS von Schlüter reagiert viel schneller als übliche Systeme – das liegt am extradünnen CVA-Estrich, der die Wärme von unten schnell & verlustarm durchlässt.

### 2 Paket mit Wärmepumpe

Mit guter Dämmung macht eine Fußbodenheizung Sinn. Die wird zentral von Wärmepumpe & Gasbrennwerttherme beschickt – niedrige Vorlauf-Temperaturen reichen.

### 5 Wohnungsstationen

Gut für Konto & Gesundheit: Warmwasser wird direkt in der Wohnung erhitzt, sodass im Keller unnützer Speicheraufwand entfällt. Das spart Geld & verhindert Salmonellen.

### 3 Günstiger Heizstrom

Die Buderus-Wärmepumpe arbeitet mit vergünstigtem Strom und nutzt einen eigenen Zähler. Das Außengerät ist schön dezent platziert und läuft nahezu lautlos.

### 6 Premium-Fenster

Falls Sie zur Besichtigung kommen: Probieren Sie es. Öffnen Sie ein Fenster – und spüren, dass Internorm nicht nur bei der 3-fach-Verglasung premium ist.

Auch hier auf Höhe der Zeit: Wallboxen, Glasfaser, doppelter Trittschall

**e-mobility >** Jeder Wohnung eine Wallbox – nicht irgendwann. Jetzt. Bis 22 KW werden übers schlaue Lademangement auf die Nutzer verteilt und dann exakt abgerechnet.

**Internet >** Es war ein hartes Stück Arbeit, aber am Ende bekam Moselblau927 die erste Glasfaser im Ort. Im Haus laufen alle Medien darüber: Internet, TV, Telefon.

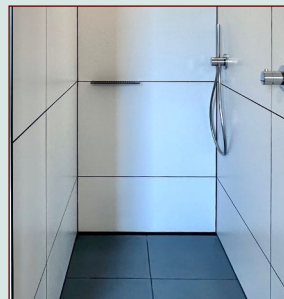
**Trittschall >** Schon die rohrführenden Tragplatten der Fußbodenheizung punkten mit aufkaschiertem Trittschallschutz. Zudem liegt das Vinylparkett satt auf Kork.



Wohnbäder mit freistehender Wanne sind cool, aber nicht kalt. Puristische Türen, Unterputz-Armaturen und geschreinerte Einbauten: alles wohl dosiert & fein tariert.

# LOOK & FEEL

EINE PLANUNG FÜR HERZ & VERSTAND.



## AUSSTATTUNG

Klar und dezent: Werfen wir einen Blick auf Marken und Details.

**Boden** > Das wasserfeste Vinylparkett Coretec von US-Floors zählt mit integriertem Trittschallschutz zu den besten. Die wasserfesten Dielen liegen fugenfrei bis ins Bad.

**Türen** > Modell 1.1 des Herstellers modulWERK. Die mit 60 mm extradicken Blätter "schweben" ohne Umfassungszarge in der Turlaibung – puristisch reinweiß lackiert.

**Wohnbäder** > Auf den maßgeschreinerten Doppel-Waschtischen stehen schlichte Waschschalen von Alape. Wasser fließt aus Unterputzarmaturen IXMO von Keuco.

Das passt ins Bild: Wie kleine Entscheidungen das große Ganze bestimmen.

**Schalterprogramm LS 990** > So heißt bei Jung das Programm mit dem typischen Flächenschalter. Ästhetisch & hochwertig. Im Team dazu: Klingeltableaus von Siedle.

**Fassade & Freisitze** > Teile der Fassade tragen Besenputz. Tragwerk & Dielen der Freisitze sind passend zur Natur drumherum aus Holz – gut & dauerhaft geschützt mit Tropfblechen.

**Wege & Treppen** > Am Haus liegt Basaltlava aus der Region statt Betonpflaster aus der Fabrik. Die Einfassungen aus Cortenstahl blenden sich fein in die Landschaft ein.

Davon haben alle was: Auch Gemeinschaftsanlagen haben ihren Wert.

**Keller** > Zu jeder Wohnung gehört ein großer Raum mit Fenster. Für Fahrräder gibt's drin eine große Gemeinschaftsfläche; für die Mülltonnen zudem eigene Abteile.

**Stellplätze** > Optisch homogen & leicht zu säubern: Die Parkflächen sind asphaltiert ebenso wie die Zufahrt zum Haus. Die ist für Umzugswagen & Feuerwehr reserviert.

**Grünflächen** > Zur Waldlage passend prägen Hainbuchen & Wildgehölze das Bild. Hinterm Haus fängt eine lange, uralte Natursteinmauer ein Gräser-See ab.



# PREIS-TAFEL

**WHG 1** | EG  
86,07 QM

2 ZIMMER  
BALKON

WOHNUNG 1  
339.000,- €

2 STELLPLÄTZE  
JE 9.500,-€

**WHG 2** | EG  
120,91 QM

3 ZIMMER  
MOSEL-LOGGIA

WOHNUNG 2  
479.000,- €

2 STELLPLÄTZE  
JE 9.500,-€

**WHG 3** | EG  
79,32 QM

LEIDER VERGEBEN

**WHG 4** | 1.OG  
96,62 QM

LEIDER VERGEBEN

**WHG 5** | 1.OG  
130,06 QM

LEIDER VERGEBEN

**WHG 6** | 1.OG  
101,16 QM

LEIDER VERGEBEN

**WHG 7** | 2.OG & DG  
129,21 QM

LEIDER VERGEBEN

**WHG 8** | 2.OG  
119,06 QM

LEIDER VERGEBEN

**WHG 9** | 2.OG & DG  
153,07 QM

LEIDER VERGEBEN

# STANDARDS

- | Vinylparkett fugenfrei in allen Räumen
- | rutschfeste Bodenfliesen in der Dusche
- | Wände im Bad glattgespachtelt; Anstrich mit hochwertiger Silikatfarbe
- | alle anderen Wände in edler Feinstputz-Struktur und mit hochweißem Anstrich
- | Trockenbauwände mit Holzplatten unterm Rigips (Halt für Nägel und Schrauben)

- | Wallbox für je einen Stellplatz; der zweite mit vorbereiteten Anschlüssen
- | eigener XL-Kellerraum
- | Gemeinschafts-Radkeller mit stufenfreiem Zugang
- | Beleuchtung & Steckdose auf allen Freisitzen

- | Gäste-/Rückzugs-WC
- | Garderoben-Nische
- | Einbauschränk für Waschmaschine/Trockner
- | Abstell-/Technikraum mit Glasfaseranschluss für Internet, TV, Telefon plus 2 weitere Netzwerkdosen

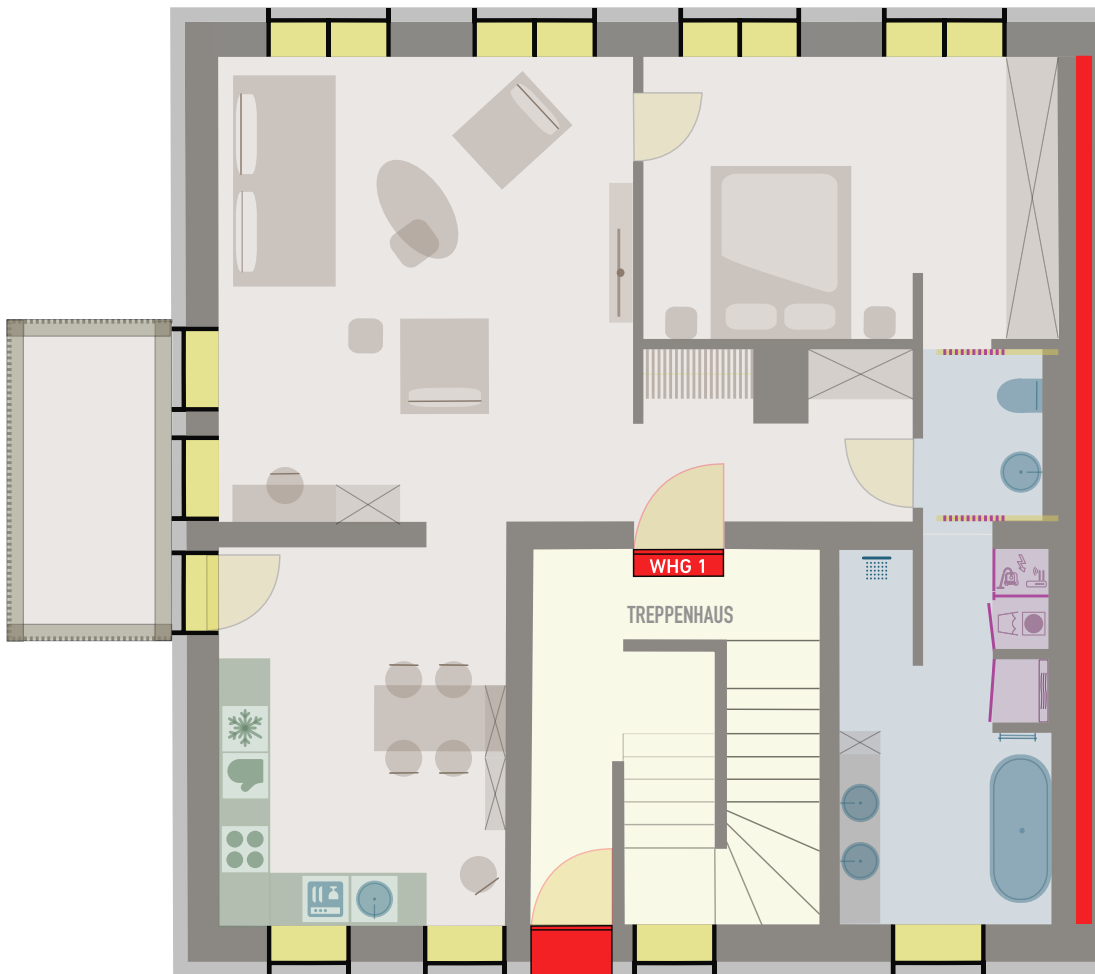
- | freistehende Badewanne
- | bodengleiche Dusche
- | maßgebaute Waschtische mit 2 Becken im Hauptbad & 1 Becken im Gäste-WC
- | Unterputz-Armaturen
- | Ausstattungen von hochwertigen Markenherstellern

**WHG 1** | EG  
86,07 QM

2 ZIMMER  
BALKON

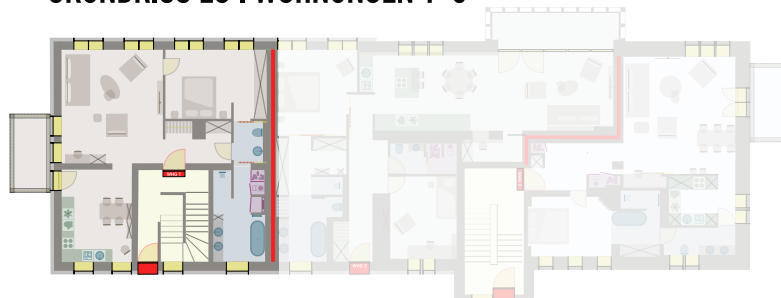
**WOHNUNG 1**  
339.000,- €

2 STELLPLÄTZE  
JE 9.500,-€

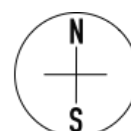
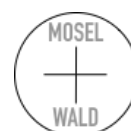


Hier befand sich die Großküche der Jugendherberge. Die Räume sind mehr als drei Meter hoch. Durch hohe Doppelfenster in Wohn- und Schlafzimmer blickt man auf die Mosel. Das gilt auch für den Südwest-Balkon, der mit 2 Metern Breite vielerlei Möblierung erlaubt.

### GRUNDRISS EG | WOHNUNGEN 1-3



1,00 m   
2,00 m 





**WHG 2** | EG  
120,91 QM

3 ZIMMER  
MOSEL-LOGGIA

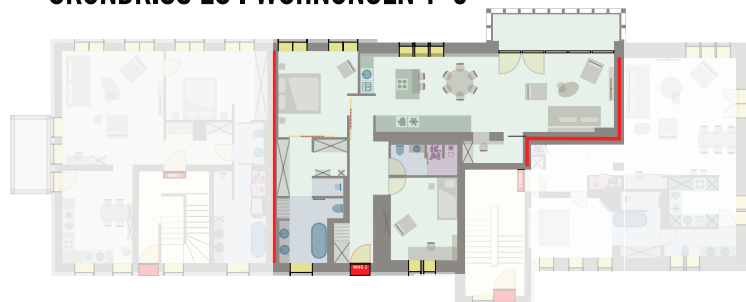
WOHNUNG 2  
479.000,- €



2 STELLPLÄTZE  
JE 9.500,-€

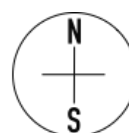


Wohnung 2 hat als einzige einen eigenen Haus-Eingang im Erdgeschoss. Das Wohnzimmer liegt im ehemaligen Speisesaal der Jugendherberge – angedockt ist eine geschützte Nische fürs Home Office. Zwischen Wohnbad & Schlafzimmer liegt eine riesige Ankleide. Highlight ist der historische Erker, der fürderhin als überdachte Loggia mit Blick auf die Mosel dient.

### GRUNDRISS EG | WOHNUNGEN 1-3



1,00 m   
2,00 m 





**WHG 3** | EG  
79,32 QM

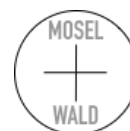
# LEIDER VERGEBEN



**GRUNDRISS EG | WOHNUNGEN 1-3**



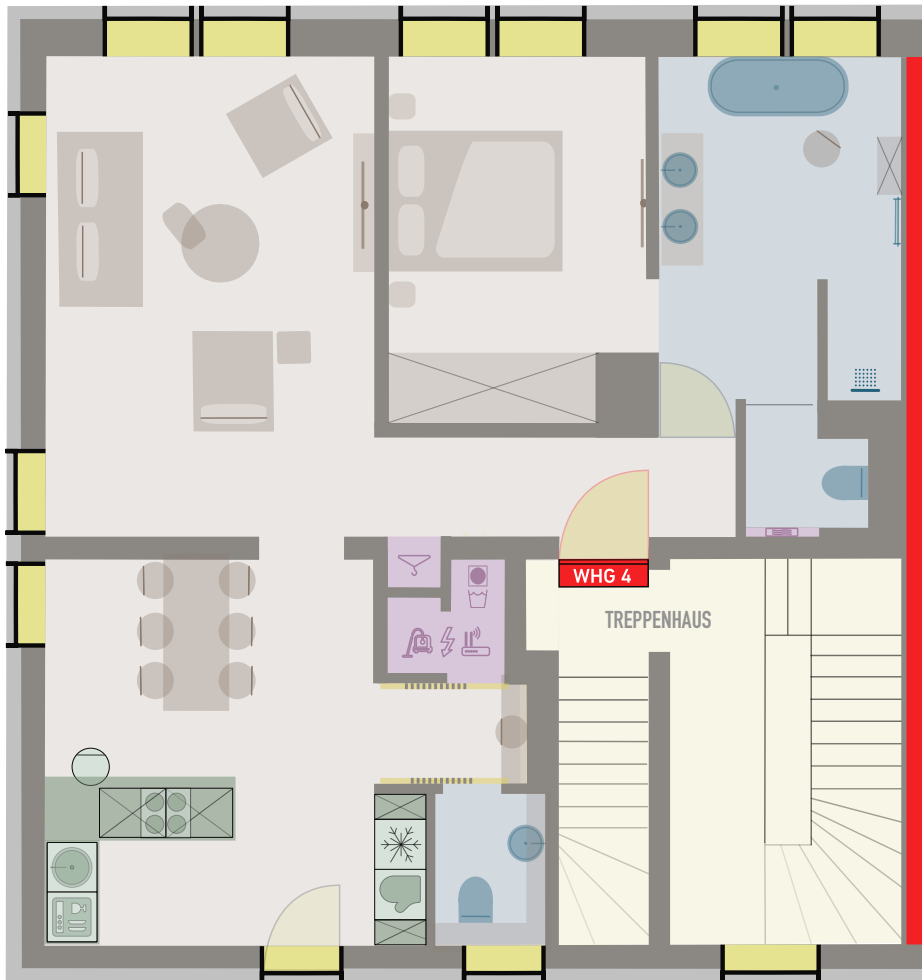
1,00 m   
2,00 m 





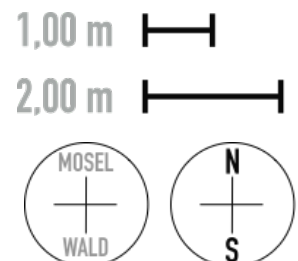
**WHG 4** | 1.OG  
96,62 QM

# LEIDER VERGEBEN



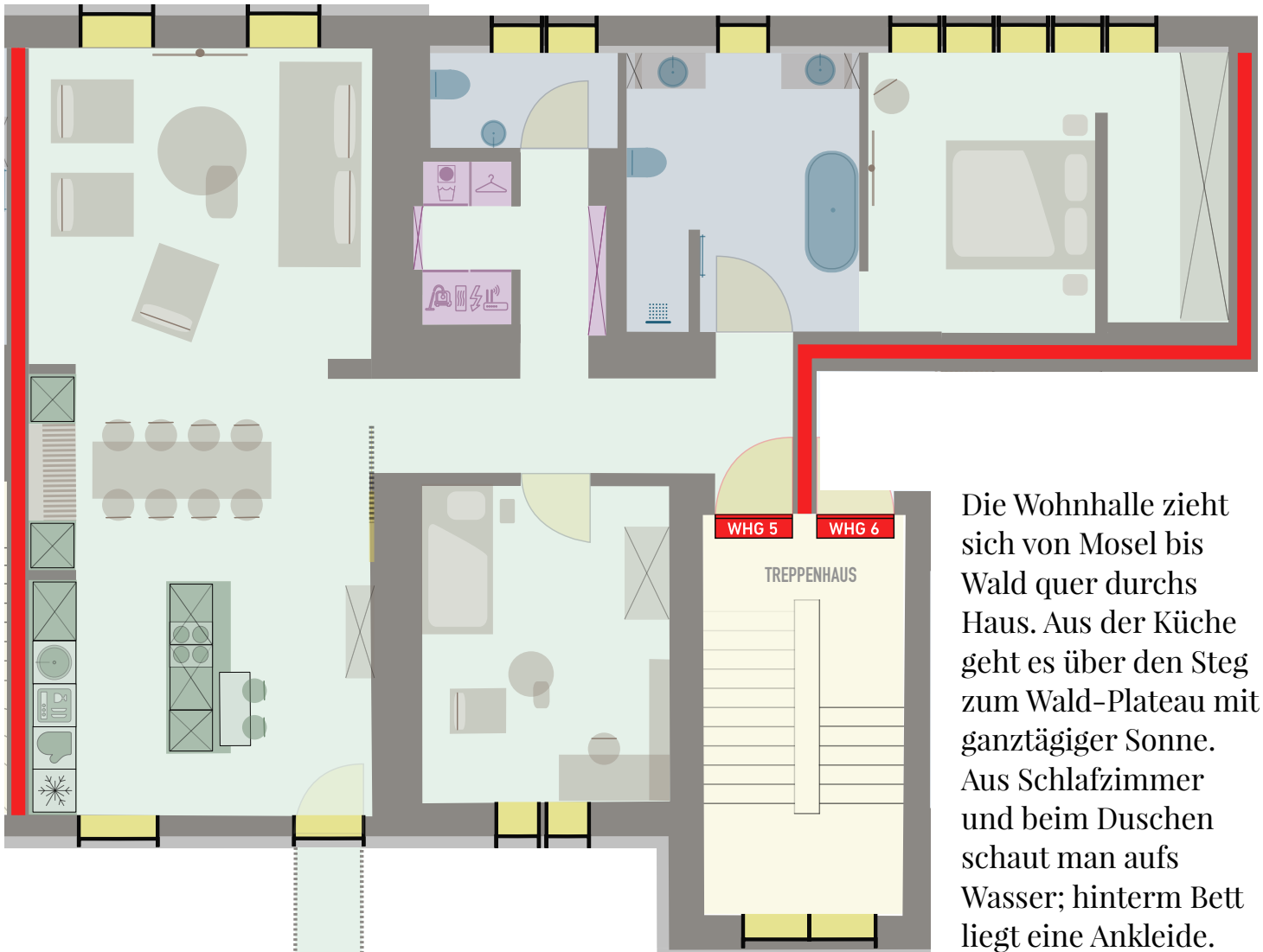
In diesem Bereich lag bis zum Umbau die Privatwohnung der Herbergseltern. Aus Wohn- und Schlafzimmer, beim Baden und aus der Dusche schaut man frei auf die Mosel und die Weinberge dahinter. Aus der offenen Küche führt ein eigener Steg zum Wald-Plateau in Südlage (24qm).

**GRUNDRISS 1.OG | WOHNUNGEN 4-6**



**WHG 5** | 1.0G  
130,06 QM



# LEIDER VERGEBEN

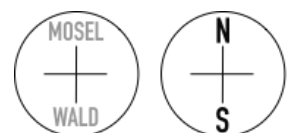


Die Wohnhalle zieht sich von Mosel bis Wald quer durchs Haus. Aus der Küche geht es über den Steg zum Wald-Plateau mit ganztägiger Sonne. Aus Schlafzimmer und beim Duschen schaut man aufs Wasser; hinterm Bett liegt eine Ankleide.

GRUNDRISS 1.0G | WOHNUNGEN 4-6



1,00 m   
2,00 m 

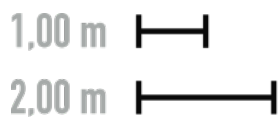




Die Ecklage im 1.OG bietet einen augenfälligen Vorzug im Wohn-/ Essraum: Vorne freier Blick zur Mosel; seitlich in die Waldhänge. Aus der Küche geht's über den Steg zum Wald-Plateau mit viel Sonne und Aussicht auf den Yachthafen.



GRUNDRISS 1.OG | WOHNUNGEN 4-6





**WHG 7** | 2.OG & DG  
129,21 QM

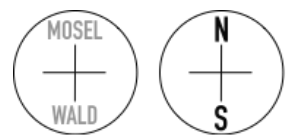
# LEIDER VERGEBEN



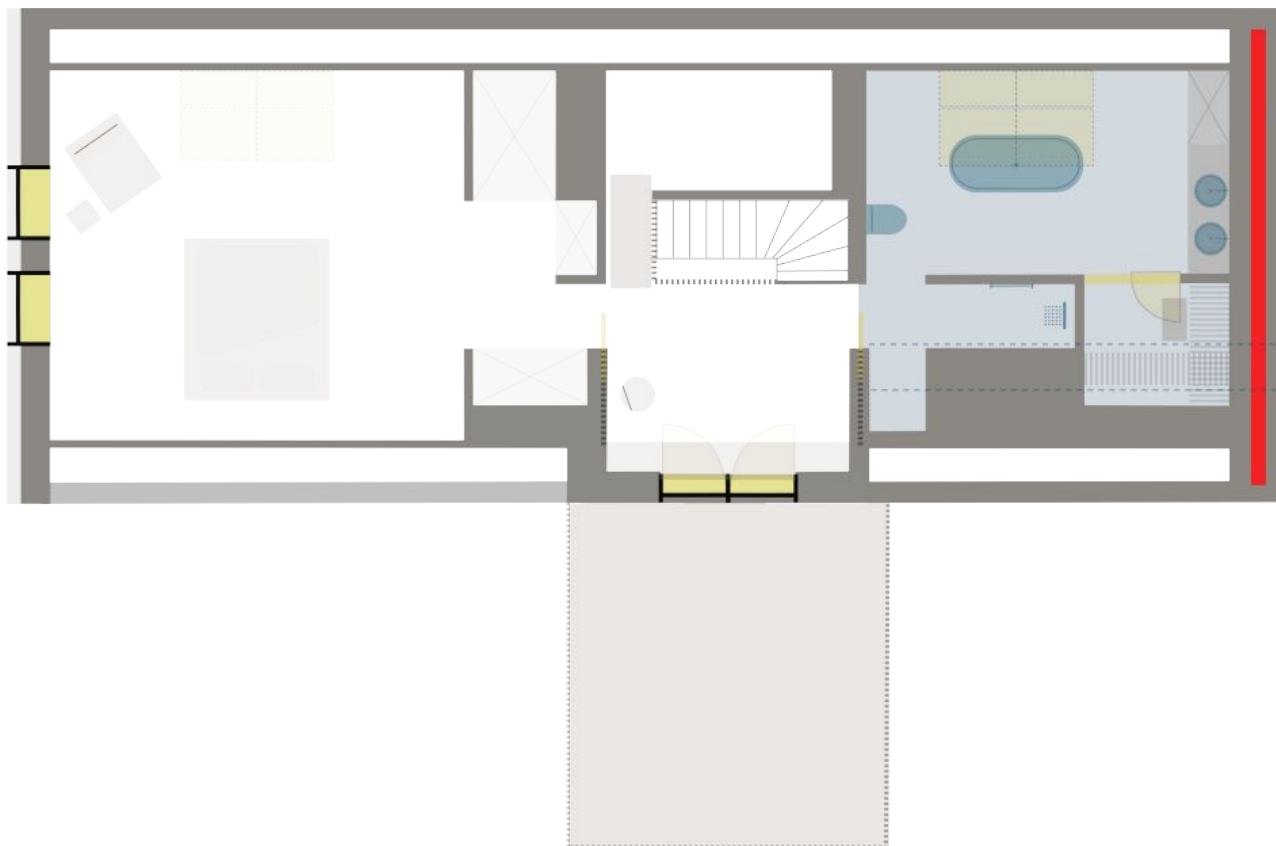
**GRUNDRISS 2.OG | WOHNUNGEN 7-9**



1,00 m   
2,00 m 









GRUNDRISS DG | WOHNUNGEN 7&9

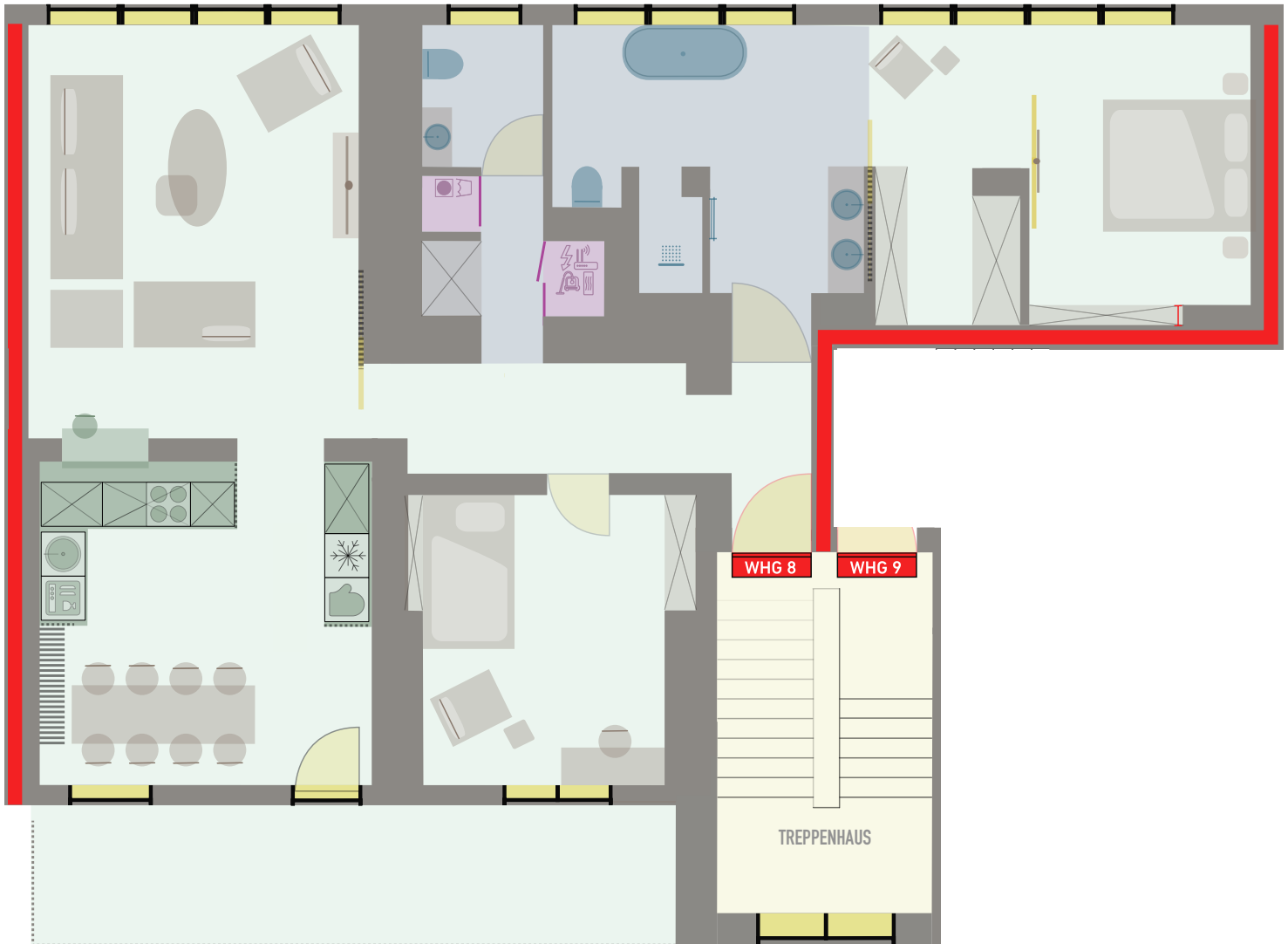


1,00 m   
2,00 m 



**WHG 8** | 2.OG  
119,06 QM

**LEIDER VERGEBEN**

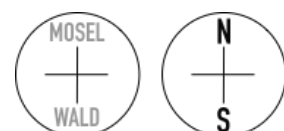


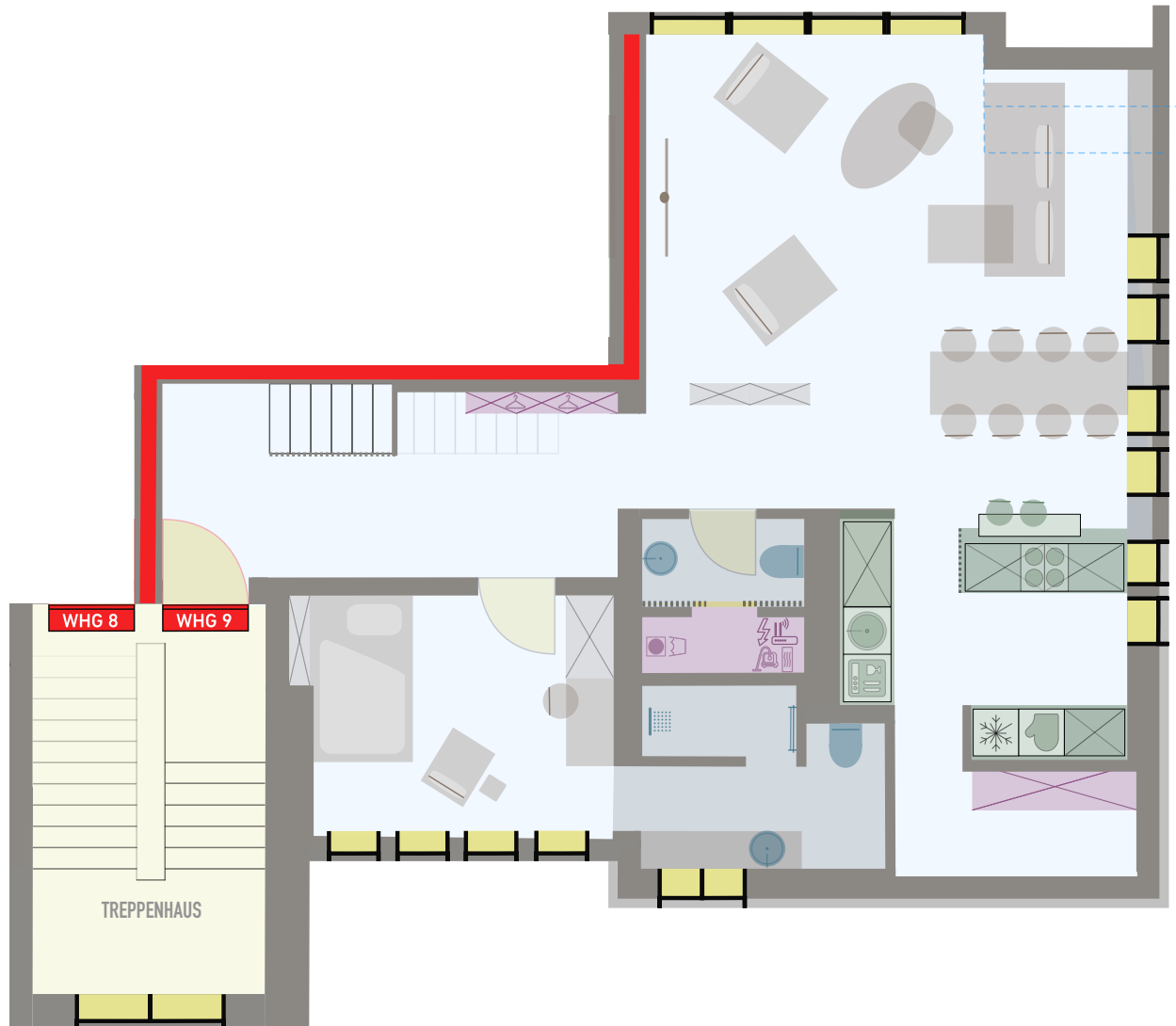
Das Highlight?  
Gute Frage: Der Südbalkon, der sich elegant ans Dach schmiegt?  
Der offene Wohnraum mit Blick von Mosel bis Wald? Oder doch das uneinsehbare Schlafzimmer mit Wohnbad & Endlos-Fensterreihe Richtung Mosel?

**GRUNDRISS 2.OG | WOHNUNGEN 7-9**



1,00 m  
2,00 m





9 ist die größte Wohnung in Moselblau927 – und hat ein eigenes Gäste-Apartment im unteren Geschoss. Vorn holt eine hohe Fensterreihe die Mosel ins Wohnzimmer; seitlich blickt man durchs Fachwerk auf den Waldhang. Nur in dieser Wohnung 9: eine Speisekammer gleich hinter der großen Küche.

**GRUNDRISS 2.OG | WOHNUNGEN 7-9**

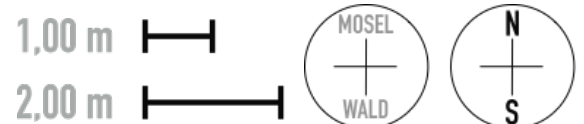






Unterm Dach der  
Maisonette erwischt einen  
der Charme des Altbaus:  
Nur hier stehen freie Balken  
im Raum. Neben der Treppe  
liegt Platz für ein kleines  
Home Office. Reizvoll sind  
Bett & Wanne postiert:  
Durch die gestapelten  
Panoramafenster blickt  
man sitzend & liegend frei  
auf die Mosel. Wer im Bad  
die Saunaanschlüsse nutzt,  
geht zum Relaxen auf die  
südsonnige Dachterrasse.

**GRUNDRISS DG | WOHNUNGEN 7&9**





# EXPOSEE

BESCHREIBUNG, PREISE UND GRUNDRISSSE

Haben Sie Fragen?  
Oder möchten Sie uns  
an der Mosel besuchen?

**ERIC METZLER (0162) 970 9900**

Rufen Sie gerne an.  
Jederzeit.