

# Exposé

## Wohnung in Auderath

### 4-Zimmer-Wohnung in Auderath



Objekt-Nr. OM-247972

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Grass

Breiter Weg 6  
56766 Auderath  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Carports	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine Wohnung im 1. OG, die zum sofort bezogen werden kann.

Vier hübsche Zimmer laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein.

Weiterhin gibt es einen Garten zur Nutzung, in dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Durch den zur Wohnung gehörenden Stellplatz gehört die lange Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit an.

Die Wohnung sollte teilweise vor Einzug noch renoviert werden. Dies kann nach Wünschen des neuen Mieters geschehen. Der Vermieter übernimmt hierfür die Materialikosten.

Ebenso kann auf Wunsch der Mieter im Umlageverfahren eine neue Küche eingebaut werden.

Im April/Mai 2026 wird eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik Anlage installiert, so dass die zukünftigen Energiekosten günstig sein werden.

Ein leistungstarker, umwelt- und kostenfreundlicher Pelletkamin ist ebenfalls vorhanden

## Ausstattung

Kamin, Garten, Stauraum, Garage, Badewanne

Ab Frühjahr günstige Wärme und Strom durch Solaranlage und Wärmepumpe

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

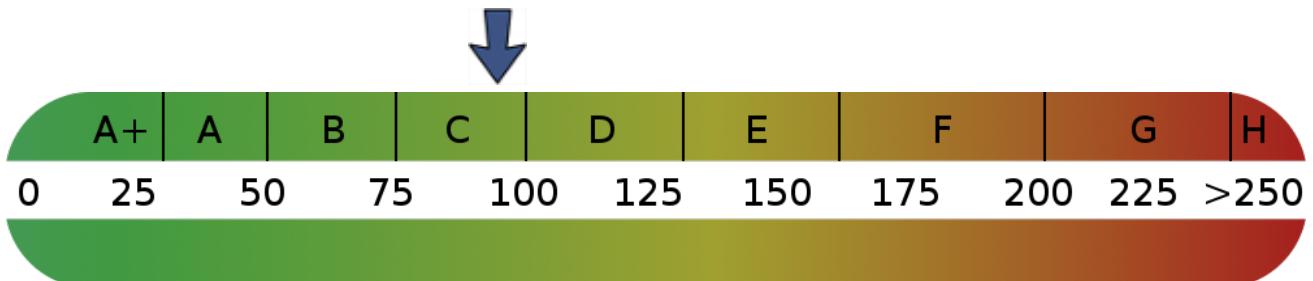
Das Objekt liegt in Auderath. In der Nähe befindet sich Ulmen. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 500 angebunden. In direkter Nähe liegt einen Friseur. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Einige Museen, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote und eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



Börö /Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



großes Wannenbad



Badewanne



Ankleide / Durchgangszimmer

# Exposé - Galerie



Winterwonderland