

Exposé

Souterrainwohnung in Wehr

Erdgeschoss Wohnung von 3 ZKB (ca. 130 m²)



Objekt-Nr. **OM-286345**

Souterrainwohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Telefon: 0157 35528382

56653 Wehr
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	04.03.2024
Wohnfläche	130,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	1.100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	20 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in Souterrainlage und ist über eine Treppe erreichbar, wodurch ein angenehm ruhiges und geschütztes Wohngefühl entsteht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen Eingangsbereich mit praktischer Schleuse, von der aus sich der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie den direkten Zugang zur Terrasse über eine große Balkonschiebetür. Von hier aus genießen Sie den Blick in den weitläufigen Garten, der zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht und zum Entspannen einlädt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie geradeaus in das geräumige Badezimmer, das durch eine separate Aufteilung der Dusche zusätzlichen Komfort bietet. Direkt angrenzend befindet sich das helle Schlafzimmer mit schönem Blick in den Garten.

Links vom Wohnbereich erreichen Sie die Küche sowie ein weiteres Schlafzimmer. Diese Räume liegen auf der Hangseite und verfügen über kleinere Fenster, wodurch sie etwas ruhiger und abgeschirmt wirken – ideal beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Ein besonderes Highlight ist die flexible Raumaufteilung: Der Essbereich kann bei Bedarf abgetrennt werden, sodass die Wohnung auch als 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern genutzt werden kann.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig kernsaniert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Sämtliche Fenster wurden erneuert und sind dreifach verglast, was für eine sehr gute Energieeffizienz sowie hohen Wohnkomfort sorgt. Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum individuell regulierbar ist.

Im Zuge der Sanierung wurden alle wesentlichen Gewerke vollständig erneuert. Dazu zählen unter anderem:

- * neue Elektroinstallation
- * neue Wasser- und Abwasserleitungen
- * neue Bodenbeläge in allen Räumen
- * neue Türen
- * neu gestaltete Wände und Decken

Auch das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und hochwertig ausgestattet. Sämtliche Sanitäranlagen, Keramikelemente sowie die Dusche wurden neu installiert und entsprechen einem zeitgemäßen Standard.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung im Innenbereich vollständig erneuert und bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in Wehr. In Laufnähe gibt es eine Bäckerei und ein Restaurant. Auch zwei Fitnessstudios und ein Friseur sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es darüber

hinaus verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Nicht weit entfernt befinden sich der Laacher See sowie der Nürburgring.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnung 1 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Wohn & Essbereich



Wohnung 1 Bad

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Bad



Wohnung 1 Bad

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Kind



Wohnung 1 Küche



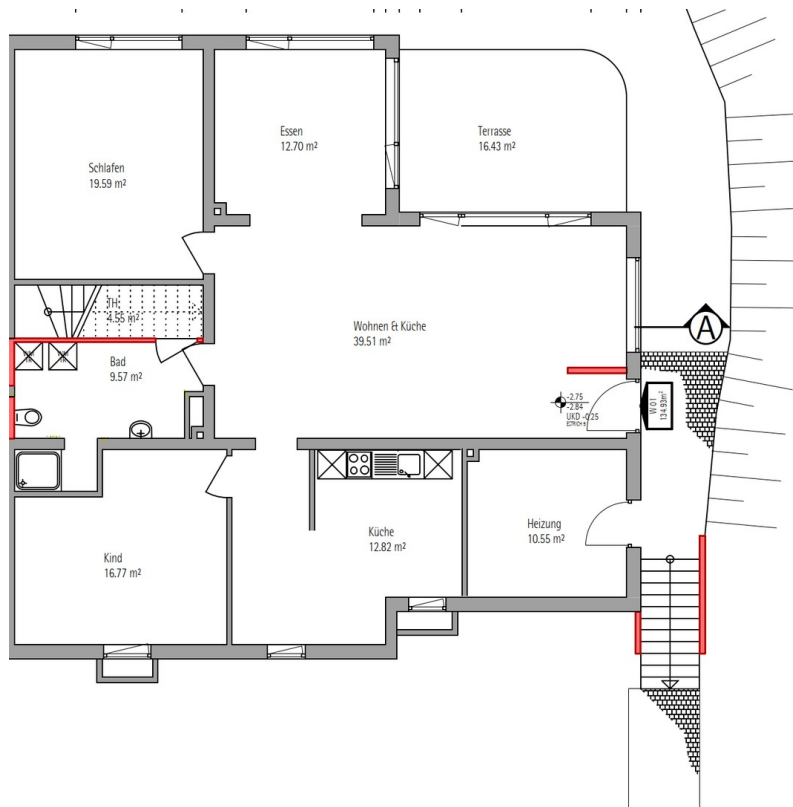
Wohnung 1 Wohn & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Wohn & Essbereich

Exposé - Grundrisse



Wohnung 1