

Exposé

Wohnung in Kaltenengers

Exclusive und moderne 2 ZKB-Wohnung, mit Balkon im Neubauprojekt



Objekt-Nr. **OM-366966**

Wohnung

Vermietung: **810 € + NK**

Pater-Wald-Straße 6
56220 Kaltenengers
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.430 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2025
Wohnfläche	61,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	66,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive und moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon.

Die 61 qm große Wohnung befindet sich im ersten Stock eines im April 2024 fertiggestellten Mehrfamilienhauses (5 Parteien) in ruhiger aber zentraler Lage.

Bodentiefe Fenster in allen Räumen durchfluten die gesamte Wohnung mit Licht. Echtholzparkett in Kombination mit Fliesen schafft eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist ein offener Wohn-/Essbereich mit großzügigen Glastüren zum westlich gelegenen Balkon. Genießen Sie bis zum Sonnenuntergang Ihren Feierabend mit einem kühlen Getränk.

Das moderne Bad mit exklusiver Ausstattung ist in weiß und hellgrau gehalten. Es verfügt über eine bodenebene Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC.

Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sind im separaten Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Des Weiteren verfügt die anspruchsvoll gestaltete Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer.

Zusätzlich vorhanden ist hinter dem Haus ein zur Wohnung gehörendes abgeschlossenes Gerätehaus, welches als Kellerersatz dient.

Mit vermietet werden zwei Stellplätze, welche sich geschützt hinter dem Haus befinden.

Verbaut wurde in dem neu errichteten Gebäude exklusive Materialien und modernste Technik. So verfügt die Immobilie neben einer modernen Fußbodenheizung und Wärmepumpe auch eine Photovoltaikanlage, die u. a. den Allgmeinstrom und die Heizungsanlage unterstützt.

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2025 bezugsfertig.

!!! Wichtig - Bitte beachten: Schreiben Sie uns per Email eine Vorstellung von Ihnen und den ggfs. Mitbewohnern (z. B. Name, Wohnort, Anzahl der Bewohner, Arbeitsverhältnis, etc.) Wir melden uns auf jede Anfrage. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir keine telefonischen Anfragen beantworten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Impressum:

RN Immobilienservice

Rudolf Nickenig

Am Gülser Weg 16

56220 Bassenheim

Deutschland

Lage

Ruhig gelegen und dennoch zentral in der Region bietet die top-moderne Wohnung aufgrund ihrer Infrastruktur hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befindet sich

eines der größten Einkaufsgebiete Deutschlands, der Gewerbepark Mülheim-Kärlich, mit zahlreichen und attraktiven Geschäften.

Kaltenengers selbst bietet neben Kindergarten, Grundschule ein reges Vereinsleben.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage durch die direkte Anbindung an die B 9 sowie die A 48. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach sind schnell, auch mit öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen.

Auch der Faktor Erholung kommt in dieser Wohnlage nicht zu kurz: Zahlreiche Wanderwege (u.a. der prämierte Streuobstwiesenweg) und Radwege in mittelbarer oder kurzer Entfernung laden zu einer Auszeit vom Alltag ein. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach sind auch mit dem Fahrrad zügig über den Leinpfad entlang des Rheins ohne Autoverkehr zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Bad

Exposé - Galerie



Bad



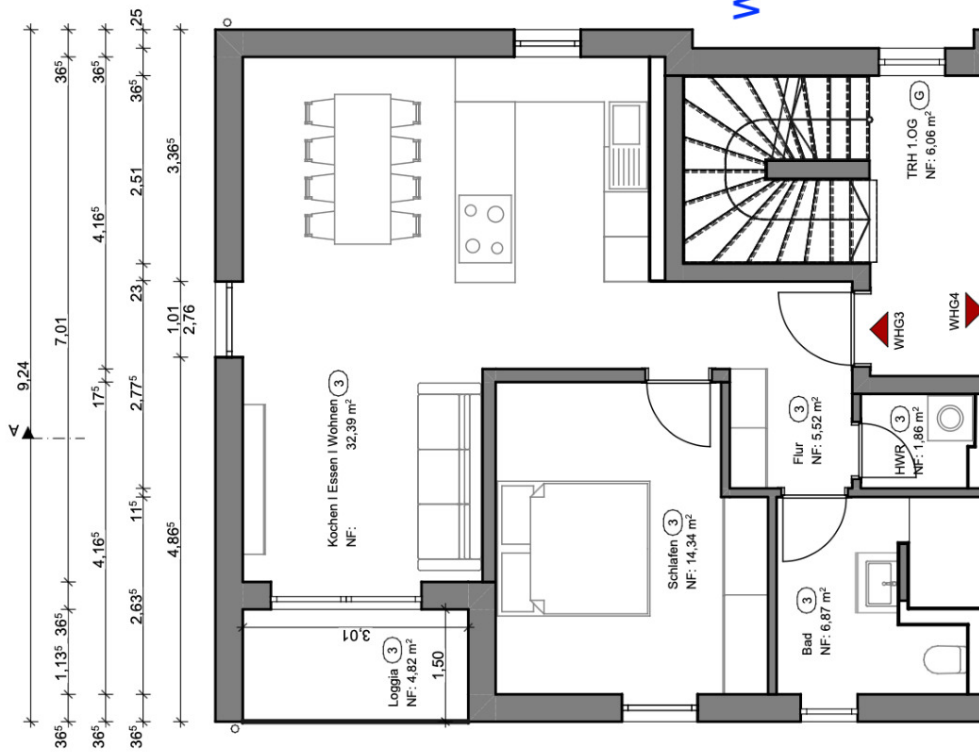
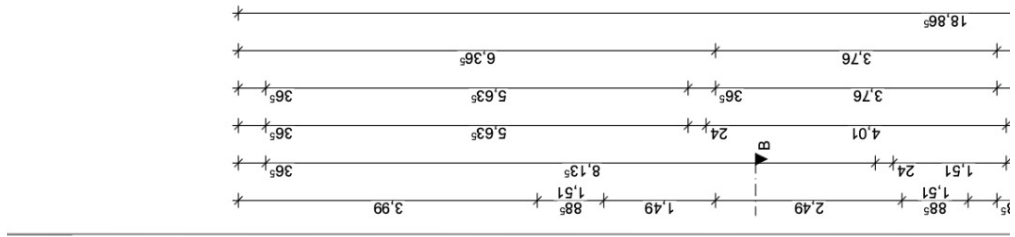
Balkon

Exposé - Galerie



Stellplätze und Abstellräume

Exposé - Grundrisse



61 m²
 Wohnfläche
 5 m²
 Balkon

