

# Exposé

## Wohnung in Römerberg

**Erdgeschosswohnung mit Garage und Garten,  
kernsaniert mit gehobener Ausstattung im Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-406509

### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

67354 Römerberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	80 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen auf Eigentümergebiet! Erstbezug nach kompletter Kernsanierung. Hier haben Sie die Möglichkeit eine top moderne, auf dem aktuellsten Energiestandard befindliche Wohnung in einem Zwei-Parteien Haus zu beziehen.

Diese Wohnung, die im Erdgeschoss liegt, besticht durch eine gehobene Innenausstattung und kann ab sofort bezogen werden. Das Gesamtobjekt befindet sich noch in Fertigstellung und es bestehen noch Möglichkeiten zur Mitgestaltung.

Die Wohnung besteht aus zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer und einem Esszimmer/ Küche. Dazu gehören ein großes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zwei Balkone und ein großer Kellerraum runden das Angebot ab. Ein gemeinsamer Waschmaschinenraum steht ebenso zur Verfügung.

Die Wohnung ist vollklimatisiert und mit den neuesten Buderus Klimasplitt-Geräten ausgestattet. Eine dezentrale Lüftungsanlage sorgt für hervorragende Luftqualität zu jeder Tageszeit.

Die Fußbodenheizung mit automatisierter Regelung komplettieren den Wohnkomfort. Das Badezimmer verfügt über ein bodentiefe, geflieste Dusche.

Das gesamte Objekt ist mit neuen, dreifachverglaskten Schüco-Fenstern ausgestattet. Es verfügt über die aktuellste Buderus Wärmepumpe (Stiftung Warentest Testsieger) zur Heiz- und Warmwasserbereitung. Eine Photovoltaikanlage und die umfangreiche Dämmung sorgen für niedrige Energieverbräuche.

Das Wasser wird über eine Enthärtungsanlage aufbereitet und sorgt für kalkfreies Wasser im Haus.

Bei der Sanierung wurden also keine Kosten und Mühen gespart. Ein solchen Umfang finden Sie sonst nur bei Eigentümerimmobilien.

## Ausstattung

Gehobene, luxuriöse Ausstattung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger und doch zentraler Wohnlage in Berghausen, dem ersten Ortsteil von Römerberg. Öffentliche Verkehrsanbindung finden sie in unmittelbarer Umgebung.

Ebenfalls zu Fuß erreichen Sie den Kindergarten, die Schule, Bäckereien, Restaurants, zwei Ärzte, ein Café und einen Supermarkt. Außerdem gibt es ein Fitnessstudio, eine Apotheke, einen Blumenladen und einen Friseur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küch/Esszimmer



Küche/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Esszimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Balkonzugang



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



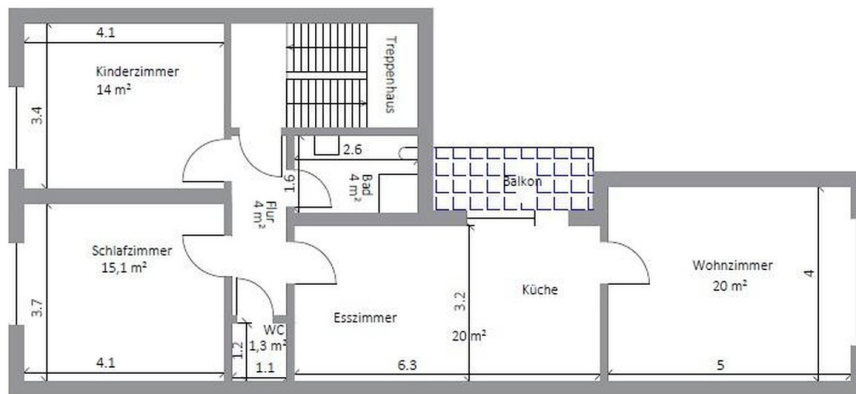
Gäste WC

# Exposé - Galerie



Klima/Lüftung

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISSPLAN

M.: 1:100

Grundriss Wohnung