

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheinböllen

### Rheinböllen Neubau-Erstbezug



Objekt-Nr. OM-411974

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kornelius Fox

Am Guldenbach 60a-60b  
55494 Rheinböllen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	2.280 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort bezugsfertig!

2- Zimmer-Wohnung in Rheinböllen, 65m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse/Balkon, offene Küche, Abstellraum. Moderne und hochwertige Ausstattung:

Vinylböden, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, dreifach-Verglasung, bodentiefe Dusche

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Rheinböllen in ruhiger und sehr zentraler Lage.

Metzger, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahn A61 liegt nur 3 Fahrminuten entfernt

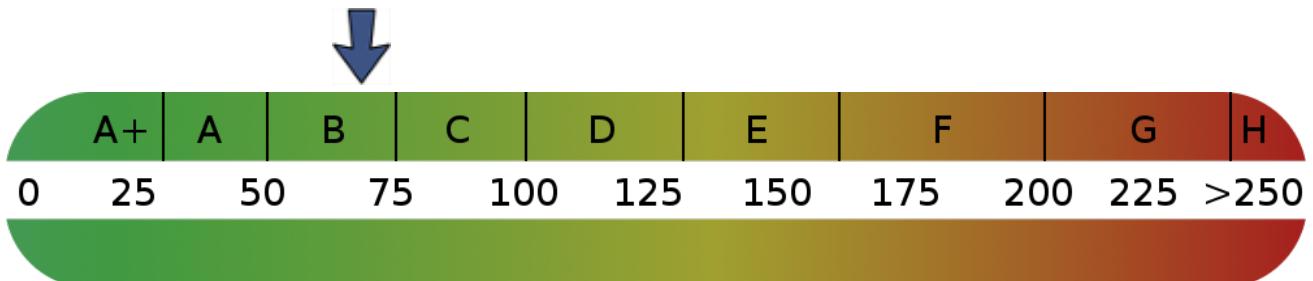
Gute Busanbindung in Richtung Simmern, Bingen und Bad Kreuznach

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

# Exposé

## Wohnung in Rheinöllen

### 2-Zimmer-Wohnung in Rheinböllen – zentral & modern



Objekt-Nr. OM-388095

#### Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:

Kornelius Fox

Telefon: 06765 949548

Am Guldenbach 60  
55494 Rheinöllen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	2	Mietsicherheit	2.280 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2025
Nebenkosten	80 €	Zustand	Neuwertig
Heizkosten	60 €	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Genießen Sie zeitgemäßes Wohnen in zentraler Lage – mitten im Ort.

2-Zimmer-Wohnungen, je ca. 65 m<sup>2</sup>, offene Küche, Terrasse, Abstellraum → 760 € Kaltmiete

## Ausstattung

Helle Räume mit großen Fensterflächen

Fußbodenheizung in allen Räumen

Hochwertiger Vinylboden

Bodentiefe Duschen (Marke Villeroy & Boch)

Elektrische Rollläden

Dreifach verglaste Fenster für besten Wärme- & Schallschutz

Terrasse oder Balkon je nach Wohnung

Separater Abstellraum

SAT-Anlage inklusive

## Sonstiges

Für Fragen Kornelius Fox

06765 94 95 48

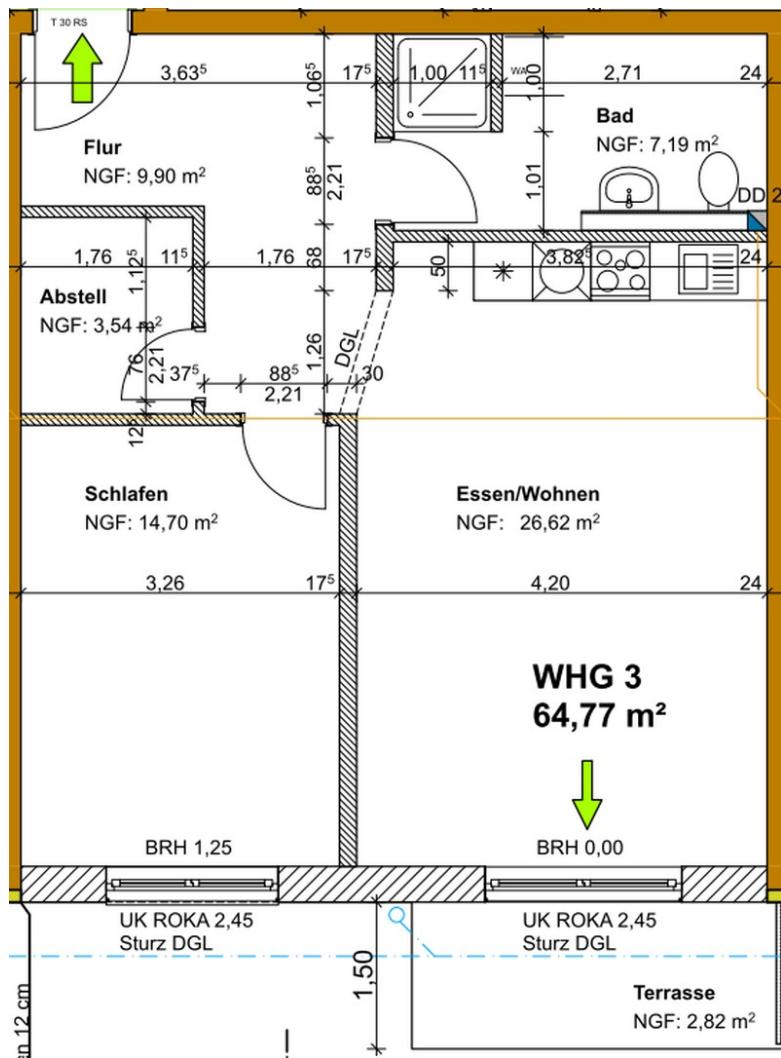
info@hausverwaltung-fox.de

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Rheinböller Ortskern.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Durch die gute Anbindung an die A61 ist Mainz, Koblenz oder Frankfurt schnell erreichbar.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

