

# Exposé

## Wohnung in Nieder-Olm

**Altbau trifft Moderne - Lichtdurchflutete, klimatisierte Dachgeschosswohnung in kernsaniertem Altbau**



Objekt-Nr. OM-418101

### Wohnung

Vermietung: **1.330 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Stenner

55268 Nieder-Olm  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1998	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	205 €	Etage	2. OG
Heizkosten	55 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll kernsanierte Altbauwohnung vereint den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort moderner Ausstattung.

Auf rund 81m<sup>2</sup> im Dachgeschoss erwartet Sie:

Eine moderne und hochwertige Einbauküche (Einbau in KW2 2026), ein großzügiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer das als Büro oder Kinder- bzw. Gästezimmer genutzt werden kann sowie ein modernes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche & Badewanne.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare mit oder ohne Kind (maximal 3 Personen), die zentral, modern und dennoch charmant wohnen möchten – oder auch als stilvoller Zweitwohnsitz für Berufspendler.

Zukünftig wird ein Carport mit mehreren Parkplätzen entstehen, wovon einer voraussichtlich ab Mitte 2026 für 60€ mtl. angemietet werden muss.

## Ausstattung

- Lichtdurchflutete Räume
- Klimaanlage im Flur
- Echtholz-Eichenparkett in den Wohnräumen
- Großformatige 60x60 Fliesen im Bad
- Wände mit weißem Malervlies
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche und Badewanne
- 1 kleiner Abstellraum
- 1 Carport-Stellplatz (verfügbar ab Mitte 2026)
- Energetisch saniertes Altbau

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

## Lage

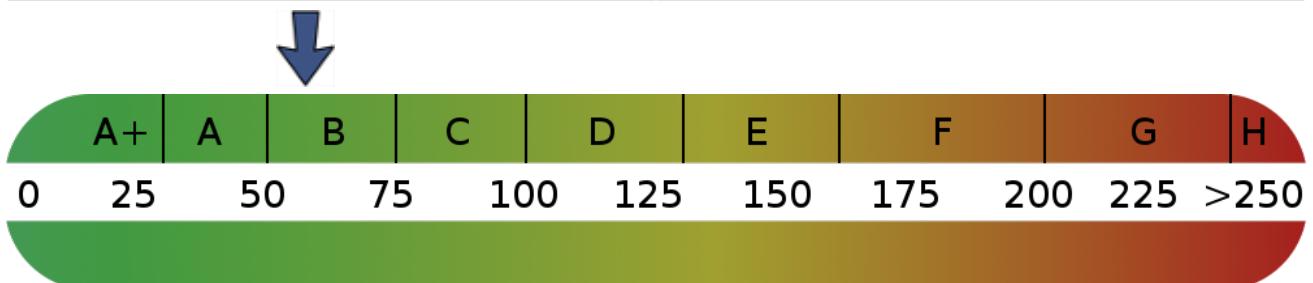
Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Straßen Nieder-Olms. Super zentral, alles fußläufig erreichbar: Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und mehr direkt um die Ecke. Trotz zentraler Lage lebt es sich hier angenehm ruhig.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro



Flur mit Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Tageslichtbad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küchenplanung

# Exposé - Grundrisse

