

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Birkenheide

**Helle 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage, von privat,  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-430727**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Angela und Helmut Damm

67134 Birkenheide  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,75 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	335 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2002 und wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert. Sie überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Zur Wohnung gehören eine Garage, ein Außenstellplatz sowie ein großer Kellerraum sowie eine gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Die Wohnung wurde bisher selbst genutzt und befindet sich in einem insgesamt gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

## Ausstattung

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die moderne Einbauküche, die vor rund einem Jahr eingebaut wurde, die Klimaanlage sowie das smarte Tado-System zur Heizungssteuerung. Diese Ausstattungsgegenstände können bei Interesse zusätzlich erworben oder alternativ vor Übergabe ausgebaut werden. Die Wohnung verfügt somit über eine zeitgemäße Ausstattung, die bei Übernahme entsprechend angepasst werden kann.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in Birkenheide in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind im Ort bzw. in der näheren Umgebung gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist angebunden, sodass die umliegenden Städte und Gemeinden schnell zu erreichen sind. Durch die Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung eignet sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien und Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie

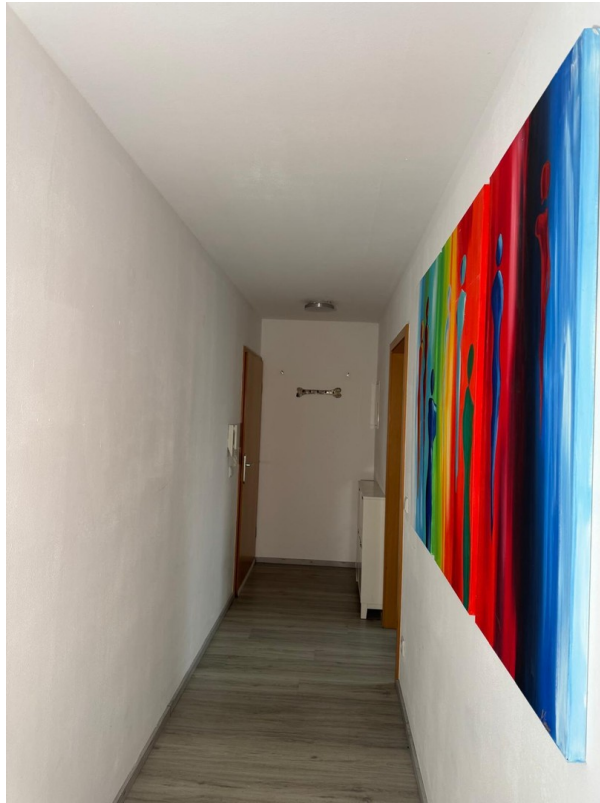


Schlafzimmer 1



Arbeits/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Balkon



Balkon1

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

