

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Birkenheide

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



Objekt-Nr. OM-430727

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Angela und Helmut Damm

67134 Birkenheide  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,75 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 Kellerraum und bieten damit viel Komfort und Stauraum. Die Wohnung wurde bisher selbst genutzt und befindet sich in einem insgesamt äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die vor rund einem Jahr eingebaut wurde und im Kaufpreis enthalten ist. Ebenfalls neu ist die Klimaanlage, die gerade im Sommer für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizkörper sind mit einem smarten Tado-System ausgestattet, sodass sich die Heizungssteuerung komfortabel per App und zeitgesteuert organisieren lässt. Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung zeitgemäß und bietet einem neuen Eigentümer ohne großen Aufwand einen hohen Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

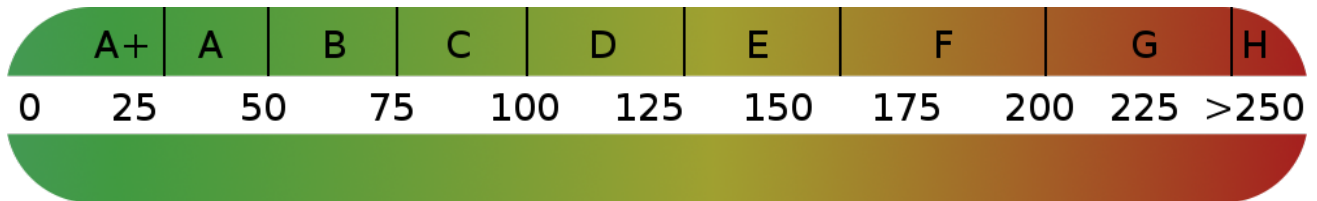
Die Wohnung liegt in Birkenheide in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind im Ort bzw. in der näheren Umgebung gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist angebunden, sodass die umliegenden Städte und Gemeinden 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie

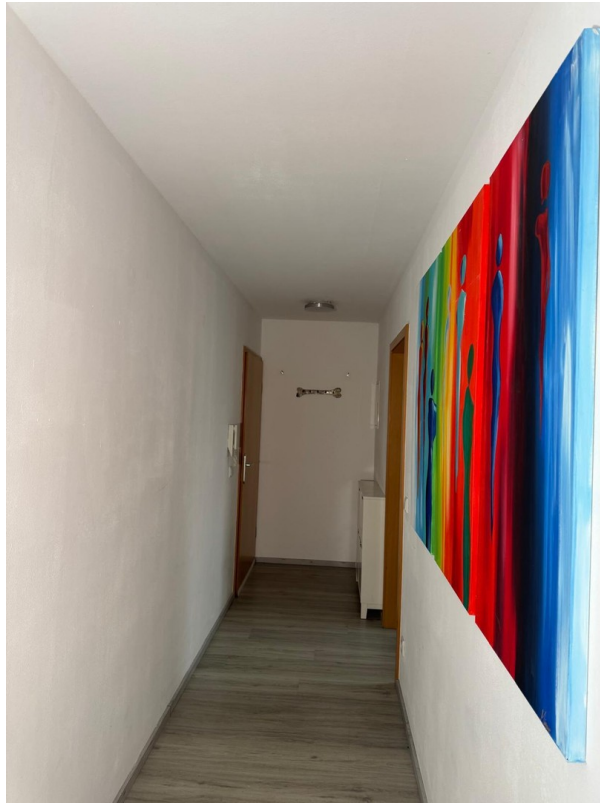


Schlafzimmer 1



Arbeits/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Balkon



Balkon1

# Exposé - Galerie



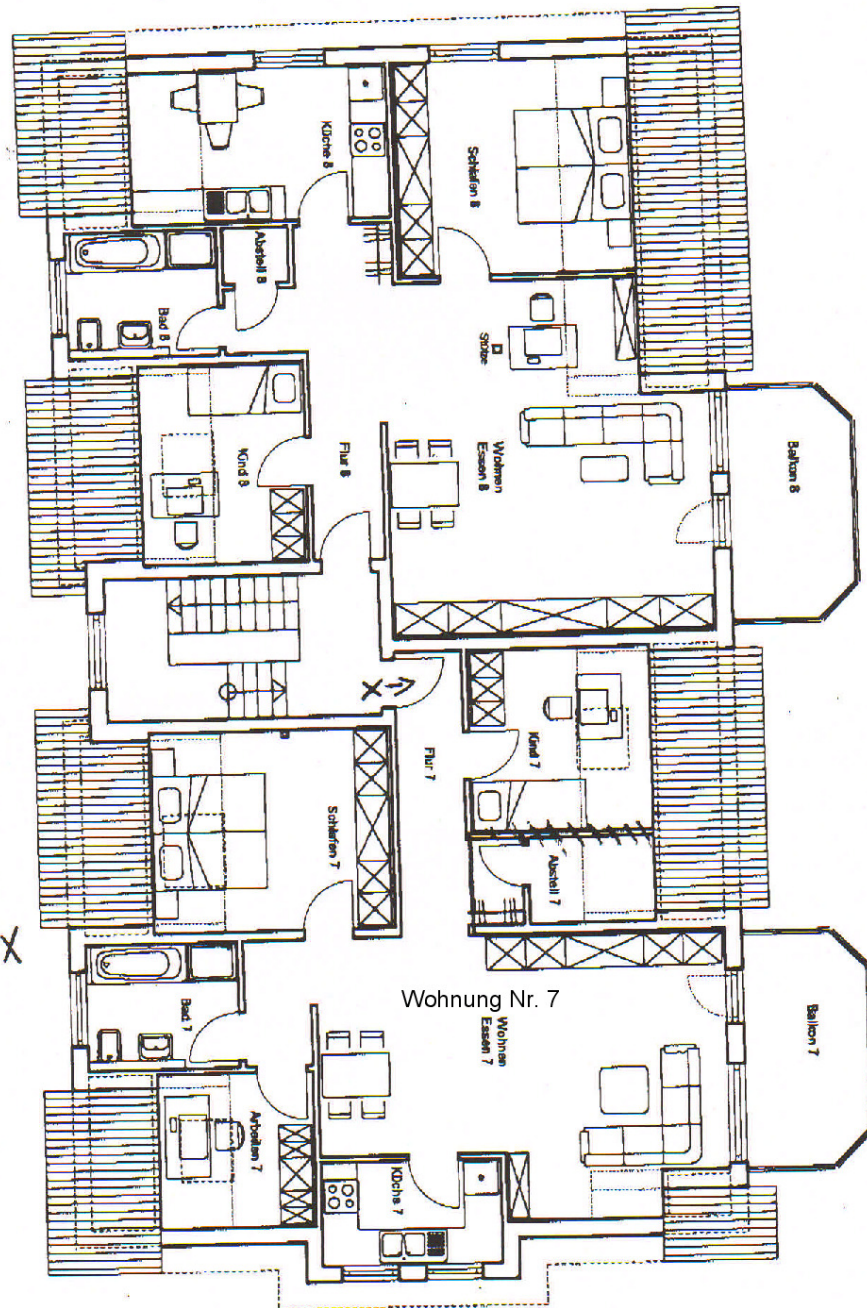


# Exposé - Grundrisse

07/07/2011 10:15 +49-6237-920708

WERNER MÜLLER

S. 06



DACHGESCHOSS

THERMOMESS Wärmetechnik AG  
 Markus Müller  
 Hundemongasse 8  
 67134 Birkenheide  
 Telefon 0163/9753960