

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kusel

**Erstbezug nach Sanierung: Moderne 2-Zimmer-Wohnung
inkl. Strom & Heizung**



Objekt-Nr. OM-441099

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **430 € + NK**

Ansprechpartner:
Liam Fahandezh-Saadi

Etschberger Weg 49
66869 Kusel
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	1.290 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	45,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	169 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	269 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Etschberger Weg 49 in Kusel. Die Wohnung wurde kürzlich hochwertig kernsaniert und steht nun zum Erstbezug nach Sanierung bereit.

Im Zuge der umfassenden Sanierungsarbeiten wurden unter anderem die gesamte Elektrik sowie die Sanitärinstallationen erneuert. Darüber hinaus wurden neue Fenster sowie moderne Heizkörper eingebaut, wodurch sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, während das separate Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort dient. Beide Räume lassen sich individuell und funktional einrichten.

Ein hochwertiger Vinylboden in moderner Holzoptik wurde in allen Wohnräumen verlegt und sorgt für eine angenehme sowie stilvolle Wohnatmosphäre.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und ist ideal auf die Bedürfnisse des Alltags abgestimmt. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und überzeugt durch eine zeitlose Ausstattung. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Ein besonderer Vorteil: Die Kosten für Strom und Heizung sind bereits in den Nebenkosten enthalten, was für eine hohe Planungssicherheit und zusätzliche Transparenz bei den monatlichen Ausgaben sorgt.

Durch den barrierearmen Zugang im Erdgeschoss eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine moderne und kompakt geschnittene Wohnung mit hochwertiger Ausstattung suchen. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Lage

Die Wohnung befindet sich im Etschberger Weg 49 in Kusel, in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend am Stadtrand. Die Lage verbindet angenehmes, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Das Stadtzentrum von Kusel mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Bahnhof Kusel ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Kaiserslautern und Landstuhl. Über die nahegelegene A62 besteht zudem eine gute Anbindung an die Städte Kaiserslautern, Trier und Saarbrücken, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von viel Grün und der reizvollen Landschaft des Pfälzer Berglands. Diese lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein und sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur