

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ehlscheid Neue Ansprechende 3-Zimmerwohnung



Objekt-Nr. **OM-445823**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **798 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sonja Kirschbaum

Parkstrasse 25  
56581 Ehlscheid  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	95 €	Garagen	1
Heizkosten	105 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Großformatige Fliesen, neu verputzte Wände sowie elegante weiße Innentüren verleihen der Wohnung ein stilvolles und zeitgemäßes Ambiente.

Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine barrierefreie Dusche. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen vergrößerte Heizflächen, die eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung ermöglichen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

## Ausstattung

Im Rahmen der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit gelegt. Neben der modernen Innenausstattung verfügt die Wohnung über eine innovative Energieversorgung:

Eine Etagenwärmepumpe in Kombination mit einem exklusiv für die Wohnung installierten PV-Balkonkraftwerk ermöglicht eine weitgehende energetische Unabhängigkeit und sorgt für zukunftsorientiertes Wohnen.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem attraktiven ehemaligen Kurort und bietet eine ruhige, erholsame Umgebung – ideal für alle, die dem Alltag entfliehen möchten. Die naturnahe Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Rad- und Wanderwege, die zu aktiver Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur einladen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

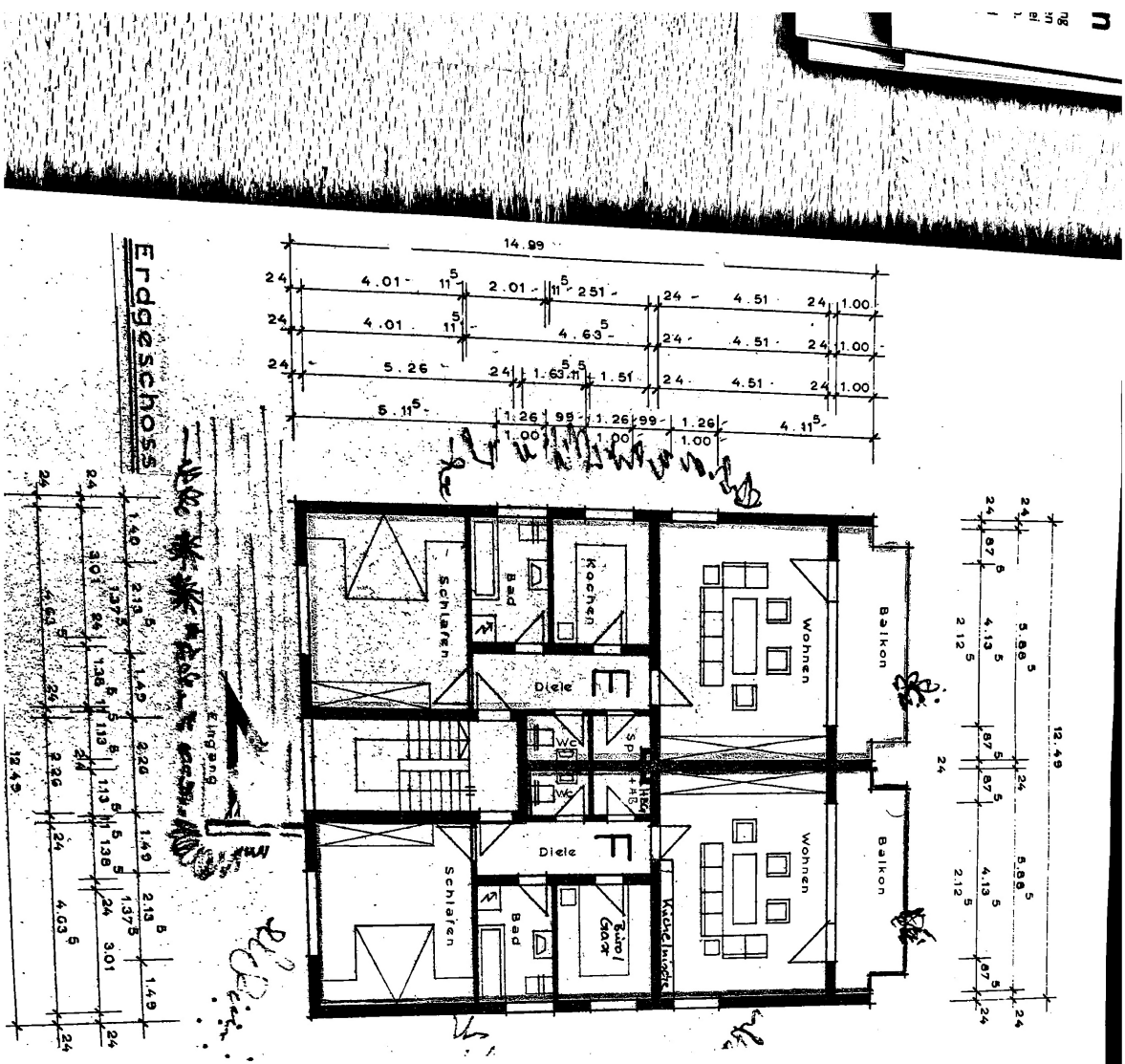
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS:**  
Wohnungseigentum E (Umrandung gelb)

Diele	4,63 <sup>5</sup> x 1,38 <sup>5</sup> x 0,97	=	6,23 m <sup>2</sup>
WC	1,13 <sup>5</sup> x 1,63 <sup>5</sup> x 0,97	=	1,80 m <sup>2</sup>
Spind	1,13 <sup>5</sup> x 1,51 x 0,97	=	1,66 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,88 <sup>5</sup> x 4,51 x 0,97	=	25,74 m <sup>2</sup>
Kochen	3,01 x 2,51 x 0,97	=	7,33 m <sup>2</sup>
Bad	3,01 x 2,01 x 0,97	=	5,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,63 <sup>5</sup> x 4,01 x 0,97	=	18,03 m <sup>2</sup>
Balkon	(5,88 <sup>5</sup> x 1,00 + 4,88 <sup>5</sup> x 1,00) x 0,50	=	5,39 m <sup>2</sup>
			<u>72,05 m<sup>2</sup></u>

Keller E - Sonder Eigentum 1,50 x 3,00 = 4,50 m<sup>2</sup>  
(Umrandung gelb)

**ERDGESCHOSS:**  
Wohnungseigentum F (Umrandung braun)

Diele	4,63 <sup>5</sup> x 1,38 <sup>5</sup> x 0,97	=	6,23 m <sup>2</sup>
WC	1,13 <sup>5</sup> x 1,63 <sup>5</sup> x 0,97	=	1,80 m <sup>2</sup>
Spind (Küche/NB)	1,13 <sup>5</sup> x 1,51 x 0,97	=	1,66 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,88 <sup>5</sup> x 4,51 x 0,97	=	25,74 m <sup>2</sup>
Kochen (Garth./Piso)	3,01 x 2,51 x 0,97	=	7,33 m <sup>2</sup>
Bad	3,01 x 2,01 x 0,97	=	5,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,63 <sup>5</sup> x 4,01 x 0,97	=	18,03 m <sup>2</sup>
Balkon	(5,88 <sup>5</sup> x 1,00 + 4,88 <sup>5</sup> x 1,00) x 0,50	=	5,39 m <sup>2</sup>
			<u>72,05 m<sup>2</sup></u>

Keller F - Sonder Eigentum 1,50 x 3,00 = 4,50 m<sup>2</sup>  
(Umrandung braun)