

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hetzerath

**\*Erstbezug nach Sanierung\* 4 ZKB-Whg. 104 m<sup>2</sup> mit  
Terrasse & optionaler EBK**



Objekt-Nr. **OM-446838**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.050 € + NK**

54523 Hetzerath  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aufwendig sanierte 4-ZKB-Hochparterre-Wohnung mit gehobener Ausstattung in ruhiger Wohnlage in Hetzerath steht ab sofort als Erstbezug bereit. Saniert wurden alle Decken, Wände, Fußböden, Türen, Steckdosen, Heizkörper etc. sowie das moderne Tageslicht-Vollbad mit seinem Mobiliar. Neben dem Abstellraum in der Wohnung verfügt die neue Mietpartei ebenso über einen separaten Abstellraum im Keller. Alle Räume haben Rollläden. Die großzügige Wohnung kann - je nach Bedarf - mit oder ohne neue Einbauküche angemietet werden.

Die Preisgestaltung setzt sich wie folgt zusammen:

Option A (\*ohne EBK\*):

Kaltmiete 1050 EUR + NK inkl. Heizkosten 250 EUR + 2 Stellplätze 30 EUR = 1330 EUR (warm) pro Monat

Kaution = 3000 EUR einmalig

Option B (\*mit EBK\*):

Kaltmiete 1200 EUR + NK inkl. Heizkosten 250 EUR + 2 Stellplätze 30 EUR = 1480 EUR (warm) pro Monat

Kaution = 3500 EUR einmalig

Sollte Option B gewünscht werden, so kommt die neue hochwertige Einbauküche mit allen Top-Elektrogeräten!

Die beiden Stellplätze müssen bei beiden Varianten mit angemietet werden.

Die Mindestmietzeit beträgt generell 2 Jahre!

## Ausstattung

\*ZIMMER-BÖDEN\* neu

---

- Vinyl-Böden in warmer Parkettoptik der höchsten Güteklasse

\*BÄDER- + KÜCHENBÖDEN\* neu

---

- Strapazierfähige grau-melierte Vinyl-Böden in Fliesenoptik

\*DECKEN & WÄNDE\* neu

---

- Weißer Mineralputz sowie teilw. weiße Raufasertapete

\*TAGESLICHT-VOLLBAD\* neu

---

- Doppelwaschbecken mit Einbauschränken

- Doppelspiegelschrank mit Beleuchtung

- Badewanne

- Dusche mit Rain-Shower-Brause und Spiegelglas-Kabine

- Toilette mit Toilettenpapierhalterung

- Handtuchhalter und Steckdosen

\*GÄSTE-WC\* neu

---

- Waschbecken mit Unterbauschrank

- Spiegelschrank mit Beleuchtung

- Toilette mit Toilettenpapierhalterung

- Handtuchhalter und Steckdosen

\*EBK (optional)\* neu

---

- Granit-Spülbecken

- Geschirrspülmaschine

- Backofen

- Glaskeramik-Kochfeld

- Einbaukühlschrank mit Gefrierfächer und mehr

**Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

**MIETHINWEIS:**

1. Die Wohnung wird an einen Personenhaushalt mit bis zu 3 Personen vermietet.
2. Nur Kleintierhaltung (z.B. Hamster, Fische usw.). KEINE Hunde oder Katzen aufgrund der Neusanierung. Wir bitten um Verständnis.
3. Mindestmietzeit = 24 Monate

**KONTAKT:**

Bitte stellen Sie sich aussagekräftig über das Kontaktformular unter Angabe der nachfolgenden Punkte vor:

- 1) Kurze Vorstellung aller volljährigen Personen (Beruf, Alter etc.)
- 2) Wieviele Personen werden insgesamt einziehen?
- 3) Wann möchten Sie die Immobilie beziehen?
- 4) Gibt es Raucher in Ihrem Haushalt?
- 5) Haben Sie Haustiere? (Falls ja, welche und wieviele)
- 6) Haben Sie ein Nettohaushaltseinkommen, das mindestens dem 2,8-fachen der Nettokaltmiete entspricht? (Ja/Nein)
- 7) Möchten Sie die Wohnung ohne EBK (Option A) oder mit neuer EBK (Option B) anmieten?

Überprüfen Sie bitte auch Ihren Spam-Ordner.

Eine Rückmeldung erfolgt von uns über das „ohne-makler“ Mitteilungsportal.

Sollte nach Besichtigung Interesse an der Anmietung der Wohnung bestehen, bitten wir Sie um die Bereitstellung folg. Unterlagen: Selbstauskunft (Formular bekommen Sie von uns), Schufa-Bonitätscheck (nur Kurzversion) sowie die letzten 3 Gehalts- oder andere Einkommensnachweise

## **Lage**

Ruhiges Wohngebiet mit wenig Verkehr. Die Grundschule ist von dort aus sehr gut zu Fuß erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker- und Fleischerei sowie Netto Discounter befinden sich im Ortskern. Es gibt 2 Ärzte (Allgemeinmediziner und HNO-Praxis). Öffentliche Infrastruktur mit Bahn und Bus ist vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Tageslicht-Vollbad 2



Tageslicht-Vollbad 3

# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer 1



Eltern-Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Büro 1



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Offene Küche 1

# Exposé - Galerie



Auf Wunsch kann der Einbau einer hochwertigen **neuen EBK** mit allen Einbau-Elektrogeräten erfolgen.  
*(Modell ist lediglich beispielhaft und wird noch angepasst bzw. abgeändert)*

Optionale EBK (neu) 1



Diele 1

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Balkonterrasse 1

# Exposé - Galerie



Neue Heizkörper



Bodenübergang

# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer 3



Eltern-Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 3



Büro 4

# Exposé - Galerie



Tageslicht-Vollbad 4



Tageslicht-Vollbad 5

# Exposé - Galerie



Badewanne 1



Badewanne 2

# Exposé - Galerie



Dusche



Doppelwaschbecken 1

# Exposé - Galerie



Doppelwaschbecken 2



Toilette TG-Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC 1



Gäste-WC 2



Offene Küche 2

# Exposé - Galerie



Offene Küche 3



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



Abstellraum 1



Abstellraum 2

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang 1



Wohnungseingang 2

# Exposé - Galerie



Diele 2



Diele 3

# Exposé - Galerie



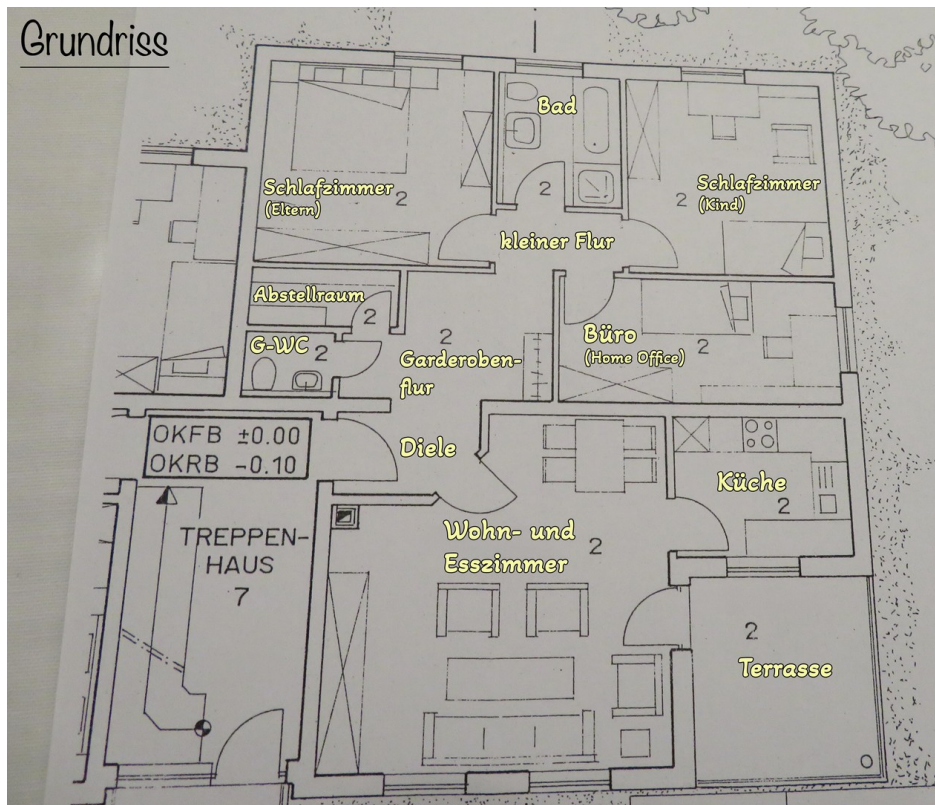
Diele 4



Zimmerflur



# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung