

Exposé

Dachgeschosswohnung in Vallendar

Panoramablick & Idylle: 3-Zimmer-DG-Wohnung in Vallendar – ab sofort frei



Objekt-Nr. **OM-447578**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:
Knopp

Kirchhohl 33
56179 Vallendar
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,26 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese größtenteils frisch gestrichene 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss bietet auf 67,26 m² ein gemütliches Zuhause für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen. Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Lage: Etwa 100 Meter von der Straße zurückgesetzt, wohnen Sie hier absolut ruhig und genießen einen herrlichen Ausblick über das Rheintal.

Die Raumaufteilung ist ideal für ein Paar oder eine Einzelperson mit Platzbedarf:

Wohnzimmer: Großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zum Flur.

Schlafzimmer: Bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Arbeits- / Kinderzimmer: Ein separat zugänglicher Raum, perfekt geeignet als Home-Office oder Gästezimmer.

Über der Wohnung befindet sich ein großer Dachboden, der ideal zum Lagern oder zum Trocknen von Wäsche genutzt werden kann.

Wichtiger Hinweis zum Parken

Zur Wohnung gehört genau ein kostenfreier Stellplatz direkt im Hof. Bitte beachten Sie, dass kein zweiter Stellplatz zur Verfügung steht und die Parksituation in der unmittelbaren Umgebung eingeschränkt ist. Die Wohnung ist daher ideal für Haushalte mit maximal einem Fahrzeug.

Ausstattung

- Technik: Eine Satellitenanlage ist installiert (keine Kabelgebühren).
- Küche: Funktionale Einbauküche mit Spülmaschine (ohne Stellplatz für einen Tisch).
- Bad: Hell gefliestes Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster.
- Außenbereich: Große Terrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung (mit der Partei im Untergeschoss).
- Zusatz-Highlight Garten: Zur Liegenschaft gehört ein sehr großer Garten. Dieser ist zwar nicht offiziell mitvermietet, kann aber nach Absprache gerne zum Grillen, Entspannen oder "Chillen" genutzt werden, sofern eine Bereitschaft zur Beteiligung an der Gartenpflege besteht.
- Service: Im Waschkeller ist ein eigener Stellplatz für eine Waschmaschine und einen Trockner vorhanden.
- Zustand: Größtenteils frisch gestrichen und ab sofort bezugsbereit.
- Heizung: Effiziente Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2012).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir suchen bevorzugt eine Einzelperson oder ein Paar im mittleren bis höheren Alter (ca. ab 30-35 Jahren), das ein langfristiges und ruhiges Mietverhältnis sucht.

- Haustiere: Katzen sind nach Absprache willkommen; Hunde können leider nicht einziehen.
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 101,8 kWh/(m²·a), Erdgas LL, Energieeffizienzklasse D.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Kirchhohl 33 in Vallendar. Die Wohnung liegt im Grünen und bietet absolute Privatsphäre bei gleichzeitiger Nähe zum Stadtzentrum.

Kosten

Kaltniete: 670,00 €

Nebenkosten: 100,00 € (Vorauszahlung)

Heizung & Strom: Anmeldung und Abrechnung erfolgen direkt durch den Mieter beim Versorgungsunternehmen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- / Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Grundrisse

DG

