

# Exposé

## Wohnung in Germersheim

### 2-Zimmer Wohnung in Germersheim



Objekt-Nr. OM-451918

### Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

76726 Germersheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	1.740 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen modernen Schnitt und eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei helle Zimmer, die eine angenehme, wohnliche Atmosphäre schaffen. Große Fenster im Wohnzimmer lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein freundliches Raumgefühl.

Dank der durchdachten Aufteilung sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Ob als klassisches Wohnzimmer mit separatem Essbereich oder als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Die separate Küche sowie das Badezimmer und Abstellraum runden das Angebot dieser kompakten und zugleich stilvollen Wohnung ab.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Ein gemütlicher Balkon mit Blick ins Grüne verleiht der Wohnung zusätzlich einen besonderen Charme.

## Ausstattung

Sonstige Ausstattung:

Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden, Balkon, Kellerraum, Waschmaschinenstellplatz im Keller sowie ein TG-Doppelparker-Stellplatz.

Die Einbauküche inklusive Geräte (Spülmaschine, Herd sowie Kühlschrank) kann gegen eine Ablöse in Höhe von 1.500 € übernommen werden.

Haustiere sind nicht erwünscht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Germersheim besticht durch seine ideale Lage im Herzen der Südpfalz, eingebettet zwischen dem Rhein und der malerischen Rheinebene. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Dank der direkten Anbindung an die B9 und die A65 sind Städte wie Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim in kürzester Zeit erreichbar, was Germersheim zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Der Bahnhof Germersheim ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verbindet die Stadt direkt mit der Region.

Das lebendige Stadtzentrum lädt mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten zum Verweilen ein. Die historische Festungsstadt begeistert mit ihrem einzigartigen Charme und bietet gleichzeitig ein modernes, angenehmes Wohnumfeld.

Anbindung:

Nächste Busstation: ca. 8 Gehminuten

Nächste Bundesstraße/Autobahn: ca. 3/20 Fahrminuten

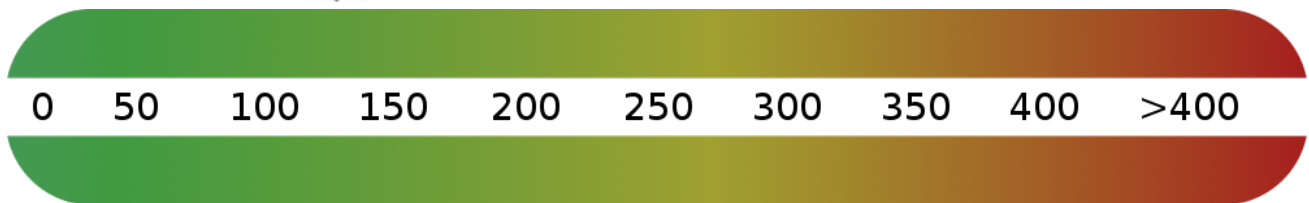
Nächster Bahnhof: ca. 5 Fahrminuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	129,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



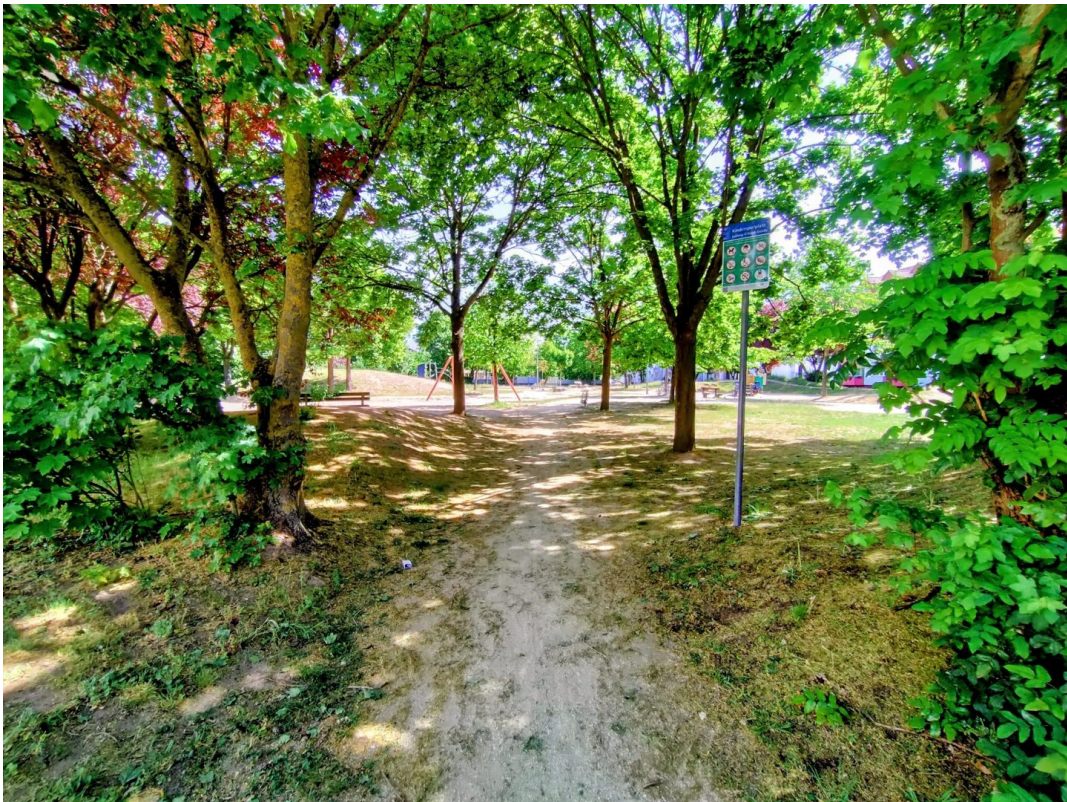
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

