

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rülzheim

**Wohnen im "Unnar Harder" - zentral gelegen -  
barrierefrei im EG. Einheit mit 2 Eingängen**



Objekt-Nr. **OM-454451**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **895 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dominik Kern

Mittlere Ortsstr. 40  
76761 Rülzheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2025	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.800 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es wird hier die letzte von 9 zentral gelegenen Wohneinheiten mit ca. 80 qm im Erdgeschoss in Rülzheim angeboten.

Die Einheit ist barrierefrei und bietet zusätzlich einen Freibereich für kleinen Tisch mit 2/3 Stühlen neben dem 2. hinteren Eingang.

Die Einheiten befinden sich in einem vollsaniertem Bestandsgebäude nach KFW85 mit Fertigstellung Ende 2025.

Hauptenergieträger: Wärmepumpe

Die Einheiten wird als Erstbezug vermietet und überzeugen durch eine moderne & hochwertige Ausstattung sowie einen optimalen Schnitt.

Die Wohnungen unterliegen einem Staffelmietvertrag welcher vor Ort besprochen wird.

Zu jeder Einheit gehört ein Kellerraum & ein PKW-Stellplatz.

Neben der Kaltmiete und Nebenkosten fallen zusätzlich 65,00 € für Küchennutzung sowie 60,00 € für den Stellplatz an.

Ein Hausmeister-Service ist inkludiert.

## Ausstattung

Alle Einheiten sind mit mit voll ausgestatteter Küche (Kochfeld, Dunstabzug, Backofen, Gefrier- & Kühlkombination, Spülmaschine, Spülbecken), komplettes Dusch-Bad mit WC, Waschbecken, Waschmaschinen- & Trockner-Anschluss, Bad-Spiegelschrank mit Beleuchtung & Accessoires (Halter), elektrischen Rollläden, SAT- & Netzwerk-Anschlüsse sowie Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und Vinylboden ausgestattet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung bietet sich für Singles wie auch ein Paare an.

Für Familien mit Kind ist sie nicht geeignet, da sie nur ein Schlafzimmer und einen großen Wohn-Ess-Bereich hat.

Zusätzlich gibt es im hinteren Bereich des Grundstücks ein Erholungsbereich der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Irrtümer & Änderungen vorbehalten.

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außen Tag



Außen Nacht

# Exposé - Galerie



Essen/Wohnen & 2. Eingag



Bad

# Exposé - Galerie



Flur/Eingang



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



offener Bereich/Arbeit



Stellplätze

# Exposé - Grundrisse

