

Exposé

Erdgeschosswohnung in Andernach

Erstbezug nach Sanierung: Moderne EG-Wohnung mit Einbauküche in begerhrter Lage von Andernach



Objekt-Nr. OM-458062

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:
Ralph Löhner

56626 Andernach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1946	Mietsicherheit	1.950 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	55,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Andernach und wurde gerade umfassend renoviert. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung – die Wohnung präsentiert sich hell, modern und sehr gepflegt.

Bei der Renovierung wurde großer Wert auf ein stimmiges und hochwertiges Gesamtbild gelegt. Helle Bodenbeläge in Eichenoptik, frisch gestaltete Wände und Decken, neue Türen sowie eine erneuerte Elektrik schaffen ein freundliches, zeitgemäßes Wohnambiente. Die Wohnung wirkt dadurch sehr einladend und bietet eine angenehme Grundlage, um sich direkt wohlfühlen zu können.

Auch das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne mit komfortabler Duschkabine. Die Ausstattung ist praktisch, gepflegt und fügt sich gut in den frischen Gesamteindruck der Wohnung ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist die moderne Einbauküche, die Bestandteil der Wohnung ist. Diese wird aktuell neu angefertigt und voraussichtlich Ende Juli / Anfang August geliefert und eingebaut. Die im Inserat gezeigten Küchenbilder zeigen daher zunächst die geplante Ausführung. Nach Fertigstellung steht dem zukünftigen Mieter eine neue, moderne Küche zur Nutzung zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Wohnung ein sehr gepflegtes, modernes Zuhause für Menschen, die zentral wohnen möchten und Wert auf eine frisch renovierte, helle und sofort wohnliche Wohnung legen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und modern ausgestattet. Sie verfügt über neue helle Klebevinylböden in Eichenoptik, frisch gestaltete Wände und Decken mit Malervlies, neue Innentüren, eine neue Wohnungseingangstür sowie eine vollständig erneuerte Elektrik. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die durch eine Abtrennwand komfortabel auch als Dusche genutzt werden kann.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die neu eingebaute moderne Einbauküche. Diese wird vollständig installiert und umfasst folgende Ausstattung:

Ceran-Kochfeld

Backofen

Dunstabzugshaube

Spüle

Spülmaschine

Eine Kühl-/Gefrierkombination ist nicht Bestandteil der Einbauküche und müsste bei Bedarf durch den Mieter selbst beschafft werden.

Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung beträgt 650 € zzgl. Nebenkosten.

Die Nutzung der neu eingebauten Einbauküche wird separat mit monatlich 45 € vereinbart.

Damit ergibt sich eine monatliche Zahlung von 695 € zzgl. Nebenkosten, bestehend aus 650 € Wohnungskaltmiete und 45 € Küchenmiete.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, zentraler Wohnlage von Andernach, im näheren Innenstadtbereich. Die Lage verbindet eine sehr gute Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur mit einer angenehm ruhigeren Wohnsituation, da sich das Objekt nicht unmittelbar an einer stark frequentierten Hauptstraße befindet, sondern etwas zurückversetzt liegt.

Andernach bietet eine hohe Wohnqualität mit historischer Altstadt, guter Infrastruktur, Rhein-Nähe sowie zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt mit Geschäften, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreichbar.

Besonders praktisch ist die unmittelbare Nahversorgung: Ein Supermarkt befindet sich nur etwa 100 Meter entfernt und ist bequem fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Dienstleister liegen ebenfalls im direkten Umfeld.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der Bahnhof Andernach ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Koblenz, Bonn/Köln und Mayen. Damit eignet sich die Wohnung auch sehr gut für Berufspendler. Bushaltestellen sowie die Anbindung an das regionale Straßennetz sind ebenfalls schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage für Mieter, die zentral wohnen möchten, gleichzeitig aber Wert auf eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre legen.

Die genaue Adresse teile ich gerne nach einer ersten Kontaktaufnahme und bei ernsthaftem Besichtigungsinteresse mit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Frisch saniertes Balkon

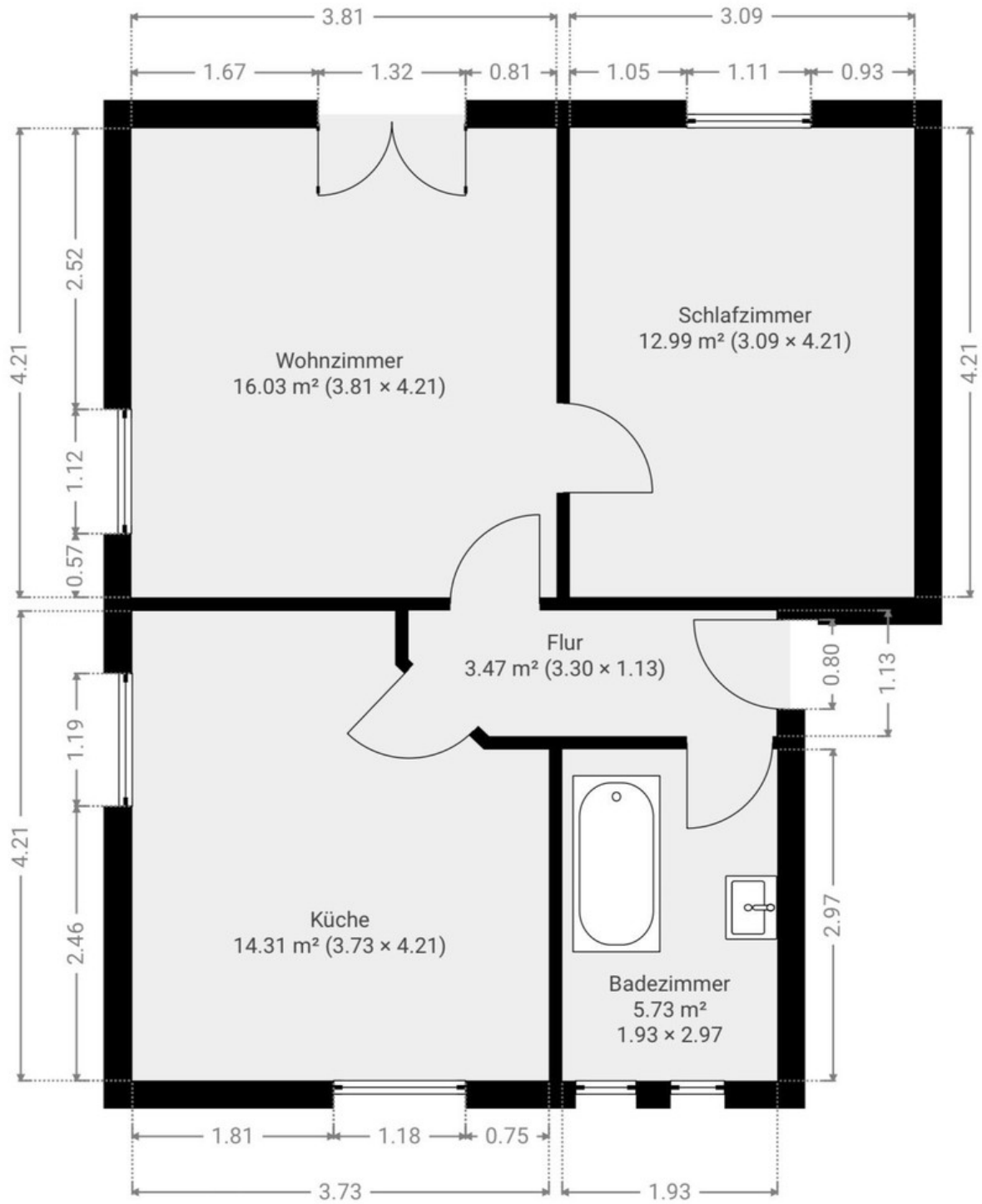
Exposé - Galerie



Planungsbild Küche

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



Grundriss