

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Norath

### Erstbezug nach Kernsanierung: 2ZKB Erdgeschosswohnung mit gehobener Innenausstattung und Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-463382**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcel Dieler & Marciano Rehbein

56291 Norath  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	190 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: zwei Zimmer, davon ein ca. 33 m<sup>2</sup> großer offener Wohn-/Essbereich, eine Küche (ohne Einbauküche) sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Kernsanierung, bei der eine alte Gaststätte in einen neubauartigen Zustand versetzt wird:

- Verlegung von Fußbodenheizung, Beheizung mit Wärmepumpe
- modernes Badezimmer
- Vinylboden in allen Wohnräumen (Holzoptik)
- neue Elektrik und Fenster mit elektrischen Rollläden
- Fassadendämmung zur Hebung der Energieeffizienz
- Umsetzung von Mieterstrom mittels PV-Anlage (wird in den Nebenkosten mit berücksichtigt)

Durch die Umsetzung der oben aufgelisteten Modernisierungsmaßnahmen werden überschaubare monatliche Nebenkosten ohne den üblichen Aufwand eines separaten Stromvertrags angestrebt.

Kaltmiete: 560 €

Parkplatz: 50 €

Nebenkosten: ca. 190 € (inkl. Strom)

Warmmiete: 800 € (inkl. Strom)

Kaution: 3 Nettokaltmieten (= 1.680€)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad

# Exposé - Galerie



offener Wohn-/Essbereich

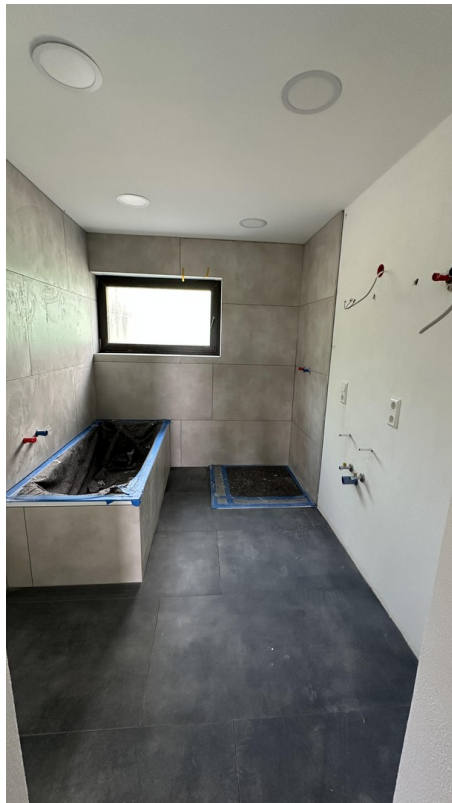


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

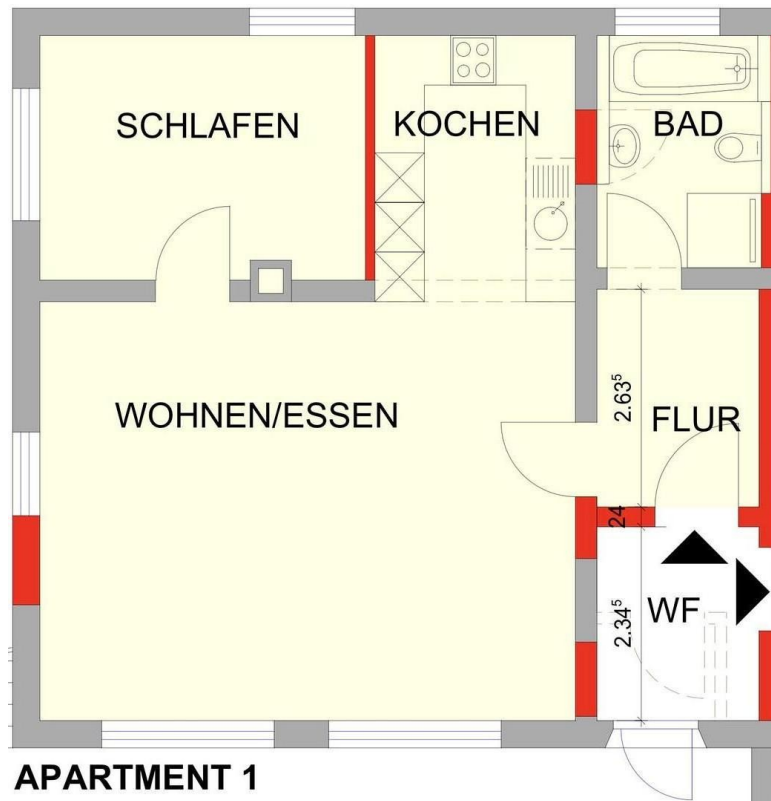


Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Toilette & Waschmaschine



**APARTMENT 1**

Grundriss