

Exposé

Wohnung in Oberwesel

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Ausblick und Gestaltungsfreiraum



Objekt-Nr. OM-466397

Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Am Talblick 17
55430 Oberwesel
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	31,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Oberweseler Stadtteil Dellhofen. Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch einen perfekt durchdachten, optimalen Grundriss, der ideal für Familien, Paare oder Home-Office-Liebhaber geeignet ist.

Herzstück der Wohnung ist das einladende Esszimmer mit direkt angrenzendem Küchenbereich - perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Alle Wohnräume präsentieren sich dank großer Fensterfronten herrlich hell und freundlich.

Vom Wohnbereich und Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon. Hier erwartet Sie ein absolut "atemberaubender Ausblick", der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort ideal.

Wichtiger Hinweis zu den Bildern: Die beigefügten Fotos sind professionell gestaged, um Ihnen das maximale Potenzial und eine erstklassige Vorstellung der Räumlichkeiten zu präsentieren.

Ausstattung und Ihre Mitgestaltungsmöglichkeiten

Das Besondere an dieser Immobilie: Sie kaufen kein starres Konzept, sondern können der Wohnung Ihren ganz persönlichen Stempel aufdrücken! Folgende Details können aktuell noch nach Ihren Wünschen mitgestaltet werden:

Bodenbelag: Wählen Sie Ihre Wunschmaterialien und -farben für die Wohn-, Kind- und Schlafräume. (Material Vinyl ist abgebildet)

Wandgestaltung: Bestimmen Sie die Wandfarben für Ihr neues Zuhause.

Küchengeräte: Gestalten Sie die technische Ausstattung der Küche nach Ihren kulinarischen Bedürfnissen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Praktisches, separates Gäste-WC zusätzlich zum Hauptbad.

Sicherer Stauraum durch ein eigenes, geräumiges Kellerabteil.

Zwei Stellplätze: Eine eigene Garage für Ihr Fahrzeug sowie ein separater Stellplatz direkt davor.

Heizungsart: Gas

Energieklasse: D

Durch die Sanierung, wirkt das Objekt wie Neubau Charakter.

Ausstattung

Jede Person oder Familie ist herzlich willkommen.

Für Investoren sehr interessant, da die Mieten in Dellhofen bei 8-8,50 je qm liegen.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lagebeschreibung: Oberwesel-Dellhofen

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und Höhen-Stadtteil Dellhofen, oberhalb der traditionsreichen Stadt Oberwesel im UNESCO-Welterbe Oberes-Mittelrheintal. Dellhofen

verbindet die Ruhe und Naturidylle des Hunsrücks mit der schnellen Erreichbarkeit des Rheintals. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Wanderwegen und einer hervorragenden Lebensqualität. Das Zentrum von Oberwesel mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und dem DB-Bahnhof ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A61 bietet zudem eine schnelle Verbindung in das Rhein-Main-Gebiet oder Richtung Koblenz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Kind

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



ETW, 1.OG, Oberwesel

