

Exposé

Erdgeschosswohnung in Sinzig

Großzügige 5-Zimmer Wohnung in Zentraler Lage von Sinzig



Objekt-Nr. **OM-472149**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Niklas Sonntag

Westumer Straße 19
53489 Sinzig
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige, ca. 125 m² große 5-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen (Erdgeschoss und Untergeschoss) in einem gepflegten Vierparteienhaus.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie einem offenen Kamin, der besonders in der kälteren Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkon mit Treppe in den kleinen, zur Wohnung gehörenden Garten, der zum Entspannen oder Spielen einlädt.

Im Untergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lassen.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken,
- ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken,
- ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner,
- Flur und innenliegende Wohnungstreppe,
- eine Garage

Das Haus besteht aus insgesamt vier Wohneinheiten. Gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie ein Treppenhaus gibt es nicht. Als einzige gemeinschaftliche Aufgabe ist das Herausstellen der Mülltonnen für insgesamt drei Monate im Jahr zu übernehmen.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei. Ein früherer Einzug ist nach Absprache und in Abstimmung mit dem derzeitigen Mieter möglich.

Hinweis zu den Bildern:

Die im Inserat verwendeten Bilder wurden teilweise mit Unterstützung von KI bearbeitet. Dabei wurden ausschließlich persönliche Gegenstände des aktuellen Mieters entfernt sowie vereinzelt dezente Dekorationselemente ergänzt, um die Räume neutraler und ansprechender darzustellen. Böden, Wände, Türen, Heizkörper, Lichtschalter sowie die Raumaufteilung wurden nicht verändert und entsprechen dem tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine einfache, gepflegte Ausstattung und ist bezugsfertig.

Sämtliche Wohn- und Nutzräume sind vollständig gefliest, wodurch die Wohnung besonders pflegeleicht ist.

Die Wände wurden vom Vormieter übernommen und sind nicht frisch gestrichen. Die neuen Mieter haben somit die Möglichkeit, die Wohnung nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der derzeitige Mieter bietet seine gepflegte Einbauküche zum Verkauf an. Bei Interesse kann diese übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Sinzig.

Die Innenstadt ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kindergarten, Gesamtschule und Gymnasium befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Lage eignet sich daher besonders für Familien, aber auch für Paare, die großzügiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



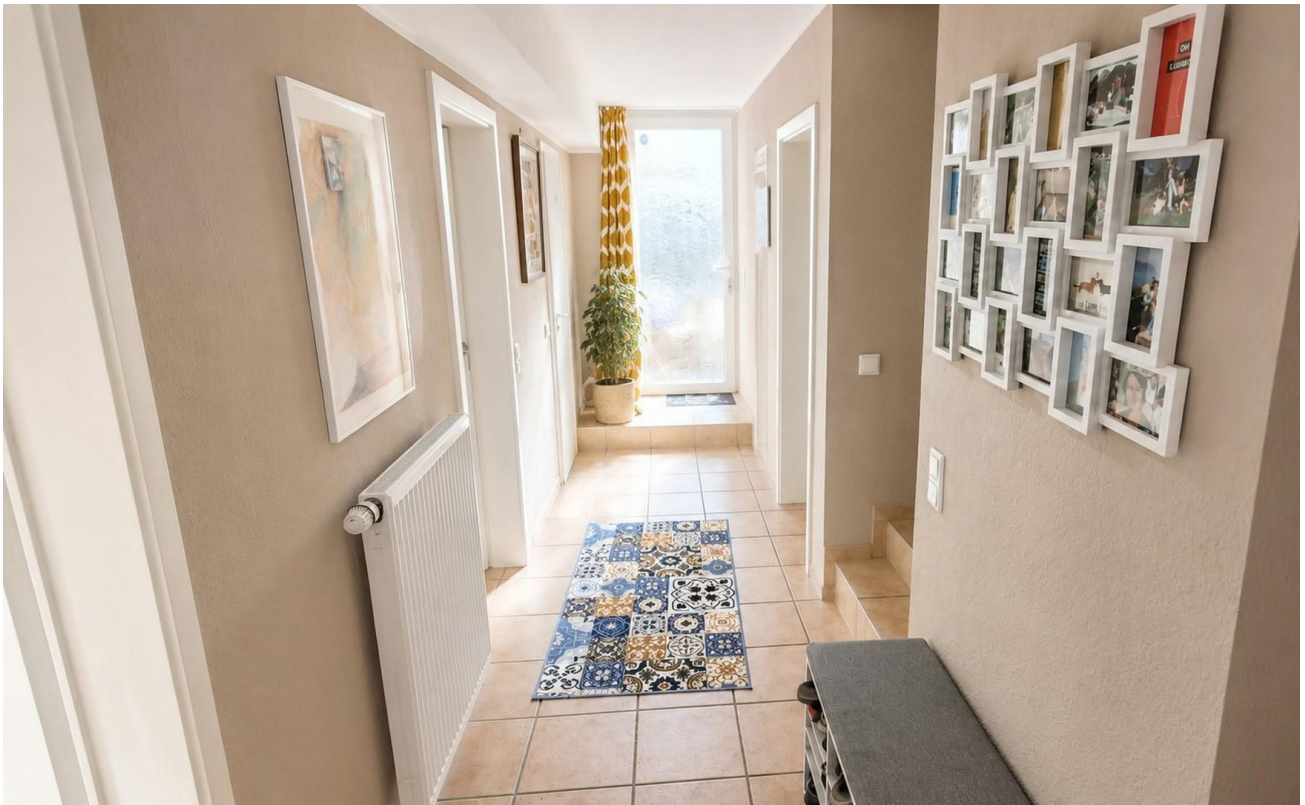
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

