

Exposé

Wohnung in Elmstein

Ohne Provision - Charmante Dachgeschosswohnung mit viel Tageslicht im Grünen.



Objekt-Nr. **OM-76492**

Wohnung

Vermietung: **735 € + NK**

67471 Elmstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	18,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.205 €		

Exposé - Beschreibung

Ausstattung

Die großzügig geschnittene 4-ZK-Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Das modernisierte Tageslichtbad bietet dank Badewanne und einer separaten Dusche mit hochwertiger Glaskabine ein komfortables Ambiente für den täglichen Start in den Tag. Ein stilvoller Waschtisch sowie eine Toilette ergänzen die Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ideal für Besucher.

Praktisch ist auch der abschließbare Kellerraum, der reichlich Platz für saisonale Utensilien, Vorräte oder Hobbyzubehör bietet.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil von etwa 70 m². Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als sonnige Rückzugsoase, kleine Spielfläche, Kräuter- oder Blumengarten. Hier können Mieter den Feierabend entspannt im Grünen genießen.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Türgegensprechanlage, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Für die alltägliche Hausarbeit steht ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenkeller zur Verfügung. Auf dem Grundstück sind zudem Stellplätze vorhanden, sodass das Parken jederzeit unkompliziert möglich ist.

Die Oberflächen und Materialien wurden mit Bedacht gewählt: Küche, Badezimmer und Gäste-WC sind mit pflegeleichten Keramikfliesen ausgestattet. In den übrigen Wohnräumen sorgt ein heller, homogener Kunststoffbelag für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Modernisierung wurden Energiespar-Heizkörper verbaut, die nicht nur ein angenehmes Raumklima schaffen, sondern auch zu einem effizienteren Energieverbrauch beitragen. Ebenso wurden die gesamte Elektrik sowie die SAT-Anschlüsse erneuert und ein Glasfaseranschluss bis in die Wohnung verlegt, sodass die Wohnung technisch auf einem aktuellen Stand ist und zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.

Diese Kombination aus zweckmäßiger Ausstattung, modernisierten Haustechnik-Elementen und charmanten Wohnräumen macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wert auf Ruhe, Licht und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für den Abschluss eines Mietvertrags wird ein aktueller Einkommensnachweis sowie eine positive Bonitätsauskunft (SCHUFA o. ä.) benötigt. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Personen mit gesicherter und regelmäßiger Zahlungsfähigkeit. Tierhaltung ist in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen und naturnahen Ort mit gut ausgebauter Infrastruktur. Eine Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten liegen direkt im Ort. Kinder aus den umliegenden Ortsteilen können bequem mit einem kleinen Shuttlebus zur Schule oder zur KITA fahren, was den Alltag für Familien spürbar erleichtert.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend abgedeckt: Eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin, eine Apotheke sowie eine Praxis für Massage, Krankengymnastik und Physiotherapie sind vor Ort ansässig und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Dinge des täglichen Bedarfs können in örtlichen Dorfläden, Bäckereien und einem Kiosk unkompliziert eingekauft werden. Für den größeren Wocheneinkauf stehen im etwa 10 km entfernten Lambrecht mehrere Discounter zur Verfügung. Dort befindet sich ebenfalls der

nächste S-Bahn-Anschluss mit regelmäßiger Verbindung Richtung Neustadt, Kaiserslautern und in die Rhein-Neckar-Region.

Das beliebte Elmsteiner Tal bietet ortsansässigen Motorradfahrerinnen und Motorradfahrern ganzjährig freie Fahrt. Gleichzeitig genießen Natur- und Sportbegeisterte eine einzigartige Umgebung: Mountainbike-Strecken, Routen für Nordic Walking sowie zahlreiche Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür – im Mountainbike-Park und im weitläufigen Naturpark Pfälzerwald.

Die Kombination aus guter Grundversorgung, naturnaher Lage und einem vielfältigen Freizeitangebot macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Menschen, die gern aktiv in der Natur unterwegs sind.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie

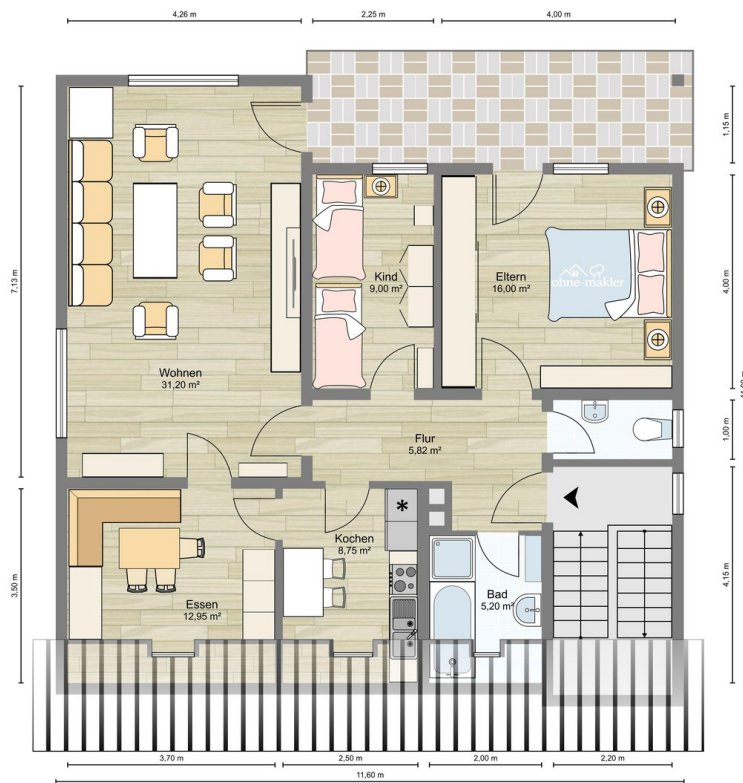


Arbeits- / Kinderzimmer



Balkon

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

