

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Boppard

### Kernsanierte 2-Zimmer Wohnung mit EBK in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-299482

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **380 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcus Erbar

56154 Boppard  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	55 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung (2. Stock) besticht durch eine gehobene Innenausstattung mit Blick über den nahe gelegenen Rhein und Weinberge.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 41m<sup>2</sup> über Küche, Bad, Schlafzimmer und großzügigem Wohn-/Essbereich.

Stauraum steht im Kellerabteil sowie in der direkt angeschlossenen Abstellkammer zur Verfügung. Weiterhin stehen im Keller drei Stellplätze inkl. Waschmaschinenanschluss zur Verfügung - alles über wohnungseigene Zähler.

Es wird zeitnah ein Nachmieter gesucht, welcher die Wohnung bis spätestens 01.01.2025 - idealerweise aber noch im Dezember - übernehmen kann.

Kaltmiete: 380,00 €

Nebenkosten: 125,00 € (inkl. Heizkosten)

Kaution: 760,00 €

Benötigte Unterlagen für die Vermietung:

- Schufa
- Letzte drei Gehaltsabrechnungen

## Ausstattung

- Kernsanierung 2024
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Neue Fenster mit Schallschutzverglasung
- Neue Türen
- Neue Heizkörper
- Laminatboden / Fliesen in gesamter Wohnung
- LED-Deckenbeleuchtung
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller, inkl. eigenes Abteil

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Boppard Stadtzentrum, Rheinufer, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Bahnhof sind innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen.

Sesselbahn, Klettersteig und allerlei Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fahrzeit Koblenz: 20 Minuten

Fahrzeit A61: 10 Minuten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	290,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

