

# 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 41m² 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

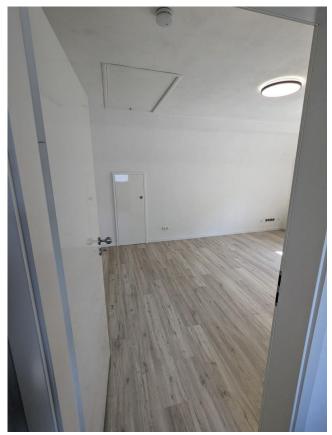
## Exposé - Energieausweis

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









Wohnungseingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer









### Exposé - Grundrisse

