

Exposé

Wohnung in Engelstadt

**ZweiZimmerWohnung - kernsaniert - EBK - gehobene
Ausstattung - offener Grundriss**



Objekt-Nr. OM-306473

Wohnung

Verkauf: **177.000 €**

55270 Engelstadt
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig kernsanierte Wohnung mit zeitloser, zurückhaltend-moderner Innenausstattung und einem offenen, loftähnlichen Grundriss. Zugehörig ebenfalls eine mattweiße, grifflose Einbauküche, ein begehbare Kleiderschrank und weitere Einbauschränke.

Überdurchschnittliche elektrische Ausstattung, durchgehend verlegter Vinylboden in Dielenoptik, Wände und Decken mit Feinputz nach Q4. Hochwertige Badausstattung mit ebenerdiger XXL Duschtasse und Regendusche. Zugehörig ist ein PKW-Stellplatz für bis zu zwei Fahrzeuge, eine separate Waschküche mit eigenem Waschmaschinen bzw.

Wäschetrockner Stellplatz, sowie ein geräumiger Keller. Es handelt sich um eine kleine, nette Eigentümergemeinschaft aus 8 Wohneinheiten.

Ausstattung

Zur Kernsanierung in 2022 noch folgende Eckdaten

- Umgestaltung moderner offener Grundriss
- durchgehend verlegter, hochwertiger Vinyl-Boden in Dielenoptik
- hochwertige Innentüren der Firma JeldWen
- begehbare Kleiderschrank mit in der Wand laufender Schiebetür
- neues, hochwertiges Badezimmer mit xxl Regendusche
- Feinputz nach Q4 alle Wände und Decken
- sehr gute qualitative und quantitative elektrische Ausstattung (Jung LS 990 alpinweiß)
- minimalistische LED Einbauspots
- reduzierte, grifflose Einbauküche inklusive Herd, Mikrowelle und Kühl-Gefrierkombination
- zeitlose, reduzierte Einbauschränke im Bad und Schlafzimmer
- in 2024 neue Hauseingangstür von Schüco inklusive Briefkastenanlage und Vordach
- weitere Sanierungen am Gebäude in Planung (Rücklagen vorhanden)

Insgesamt qualitativ hochwertige Ausstattung bekannter Markenhersteller wie Villeroy&Boch, Keuco, Jung, Jeldwen, Südmetall, MeisterVinyl, Italienisches Baddesign Scarabeo u.v.m. alles mit Quittungen nachweisbar.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

- provisionsfrei
- unmöbliert
- Besichtigungen nach Absprache

Dekoration und Möblierung dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Teil des Angebotes. Innenausstattungen teilweise zur Wohnung gehörend wie Deckenleuchten, Spiegel, Einbauten und einige individuell angefertigte Kleinstmöbel.

Lage

Die Immobilie befindet sich einer ruhigen Seitenstraße der Gemeinde Engelstadt. Es besteht Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mittels zweier Buslinien. Mit dem PKW ist

Ingelheim in 15 und Nieder-Olm in zirka 20 Minuten erreichbar - jeweils mit Autobahnanschluss. Im Ort befinden sich verschiedene gastronomische Angebote, außerdem ein Verkaufsladen mit Backwaren und einem kleinen Angebot an Dingen des täglichen Bedarfs. In den angrenzenden Gemeinden erreicht man nach kurzer Fahrzeit größere Einkaufsmärkte, Ärzte und Apotheken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Loftähnlicher Grundriss

Exposé - Galerie



Flur



moderne Küche

Exposé - Galerie



Südbalkon



Schlafraum

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer ...



... mit großem Einbauschränk

Exposé - Galerie



Hauseingang und Zuweg



Außenansicht



Ausblick Balkon

Exposé - Grundrisse

