

# Exposé

## Stadthaus in Andernach

**moderne, energieeffiziente Stadthäuser | Reihenhäuser**



Objekt-Nr. **OM-315272**

### Stadthaus

Vermietung: **1.595 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wiebke Külahcioglu

Rennweg 54  
56626 Andernach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	125 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.785 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Bauprojekt umfasst 4 identische Stadthäuser | Reihenhäuser mit moderner Ausstattung und energieeffizienter Bauweise.

Auf kleinem Raum bietet das gut durchdachte Konzept 5-Zimmer auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Singels, als auch Paare oder Familien.

Der Mietpreis für die beiden Endhäuser beläuft sich auf netto je 1.645,00 EUR.

Der Mietpreis für die beiden innenliegenden Häuser beläuft sich auf netto je 1.595,00 EUR.

Aktuell läuft die finale Phase des Innenausbaus und der Außenanlagen.

Die Fertigstellung ist für Anfang Dezember geplant, sodass ein möglicher Mietbeginn noch vor Weihnachten 2024 erfolgen kann.

## Ausstattung

Sie betreten das Haus über einen eigenen Zugang, vorbei am zugehörigen Stellplatz. Die Diele bietet Platz für Stauraum und ein Gäste-WC. Der Glaswindfang trennt den Eingangsbereich vom Wohn- | Ess- und Kochbereich ab.

Der offen gestaltete Wohnbereich erstreckt sich über knapp 31m<sup>2</sup> mit integrierter Einbauküche. Hier findet das gemeinschaftliche Leben statt.

Die Terrasse ist über die Küche zu erreichen und bietet durch ihre Süd-West-Ausrichtung Gelegenheit für viele Sonnenstunden.

Auf der Rückseite des Hauses lässt sich über den Wohnbereich der kleine Garten mit einer weiteren Austrittsfläche erreichen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich linker Hand das Hauptschlafzimmer.

Ein weiteres kleineres Zimmer auf der Etage eignet sich als Kinder- | Arbeits- oder Gästezimmer und wird ergänzt durch den ebenfalls nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon.

Der ausgebaute Dachraum bietet auf 20m<sup>2</sup> zusätzliche Möglichkeiten der individuellen Gestaltung als Schlafraum, Studio oder Hobbyzimmer.

Im komplett ausgebauten Keller befinden sich der Technik-/Heizungsraum, sowie ein weiteres Zimmer, welches als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Eine Nische bietet zusätzlich Platz für das Aufstellen von Regalen oder Schränken.

Im Hauswirtschaftsraum lassen sich bequem Waschmaschine und Trockner unterbringen.

Besonderheiten:

- energieeffiziente Bauweise
- Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage (Einspeisung in den hausinternen Stromkreislauf, bei direkter Nutzung (kein Zwischenspeicher))
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- moderne EBK mit Induktionsherd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Kühlschrank & Ofen
- Tageslichtbadezimmer mit großräumiger, ebenerdiger Dusche, Badewanne & hochwertiger Sanitäreinrichtung

- bodentiefe Fenster inkl. elektrischer Rollläden

- Stellplatz inkl. Wallbox

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die hier angebotenen Häuser befinden sich in Andernach am Rhein, einer der ältesten Städte Deutschlands. Das Gebäude ist verkehrsgünstig angebunden und bietet im direkten Umkreis:

- Schulen (5 Min. fußläufig)

- Anschluss zur B9 (1 Min. mit dem Auto)

- Stadtzentrum (10 Min. fußläufig)

- Ärzte (5-10 Min. fußläufig)

- Einkaufsmöglichkeiten und Bäcker (10 Min. fußläufig)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

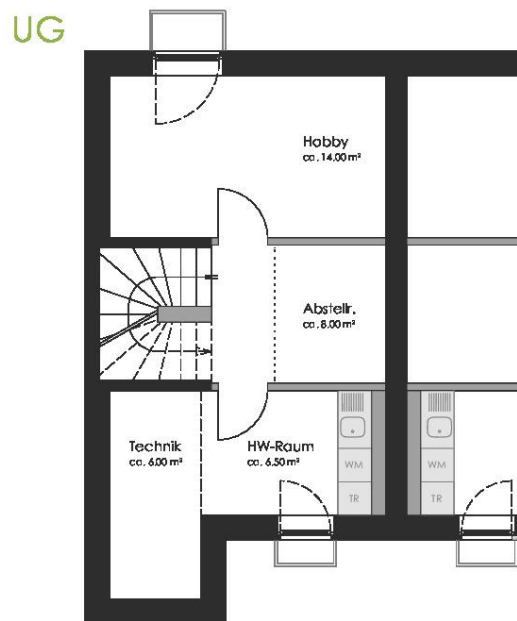


Einzelansicht

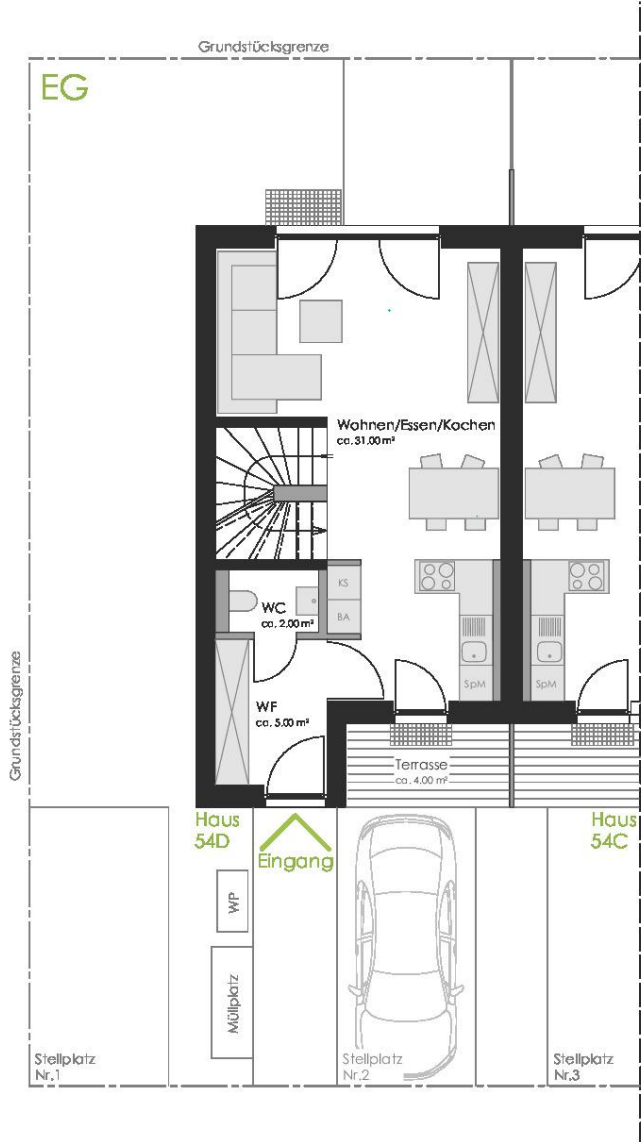


Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse

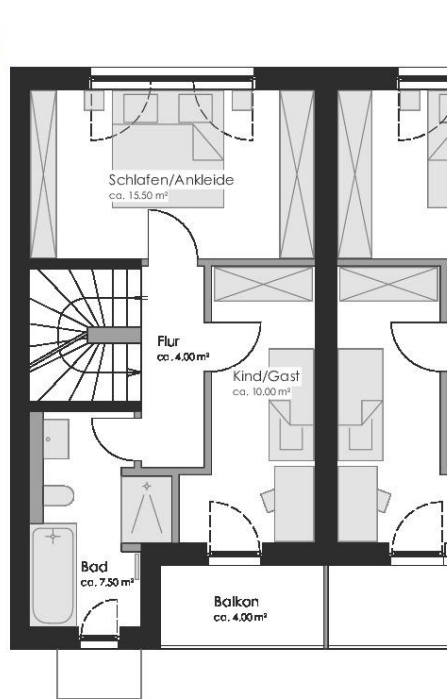


# Exposé - Grundrisse



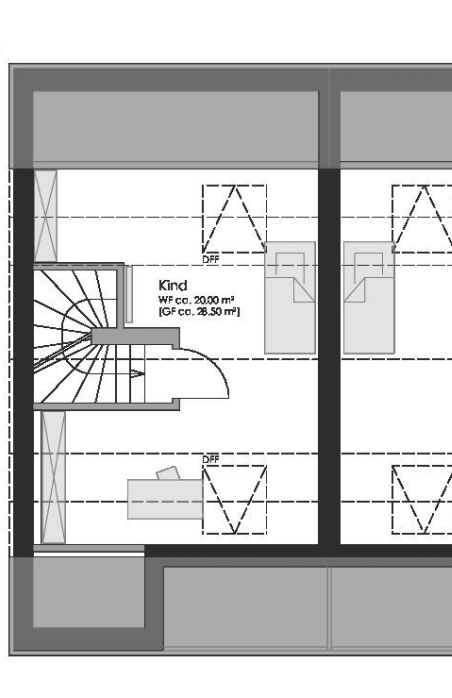
# Exposé - Grundrisse

OG



# Exposé - Grundrisse

DG





# Exposé - Anhänge

## 1. Ansicht



54D

54C

54B

54A

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze