

# Exposé

## Wohnung in Ellerstadt

**Helle 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (2.Stock) in ruhiger Lage mit Gartenanteil, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-317023**

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Mobil: 0151 42343479

67158 Ellerstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	3
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3 hellen und großzügigen Räume inkl. einer Abstellkammer im Dachgeschoss (2.OG) sowie die Küche und das mit einer Duschbadewanne ausgestattete Tageslichtbad laden zu einem gemütlichen wohnen ein. Die Wohnfläche beträgt mit Abzug der Dachschrägen 75qm (Wohnfläche ohne Dachflächen 95qm). Im geräumigen und hellen Wohn-/Esszimmer ist genügend Platz. Desweiteren steht Ihnen - sofern gewünscht - ein großzügiger Gartenanteil mit Terasse im Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. In diesem schönen Mehrfamilienhaus (3 Parteien) finden Sie somit genug Platz. Das Anwesen verfügt über eine ca. 650 qm große Hof-/Gartenlandschaft, dessen Nutzung gestattet und erwünscht ist, weiterhin sollte aber auch die Pflege und Instandhaltung der Anlage eine Selbstverständlichkeit sein.

Zu der Wohnung gehört eine großzügige Doppelgarage (parken hintereinander) sowie ein Stellplatz vor der Garage. Die Miete von Doppelgarage und Stellplatz beträgt 100 Euro.

Zu der Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum. Die Waschmaschine und Trockner kann bei Bedarf im Waschraum im Keller untergebracht werden.

## Ausstattung

Die Böden sind mit Laminat bzw. PVC ausgestattet.

Im Jahr 2019 wurden umfangreiche Modernisierungsmassnahmen durchgeführt: alle Fenster und Hauseingangstür wurden ausgetauscht und das komplette Gebäude wurde wärmegeämmt. Die Heizung wurde im Jahr 2022 komplett saniert. Es ist eine Gasheizung mit Wärmepumpe eingebaut.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im Dachgeschoss (2. Stock) im ruhigen Wohngebiet Akatiensiedlung (Waldrandlage) in Ellerstadt.

Sehr gute Anbindung zur A650 (ca. 3Min.).

### **Infrastruktur:**

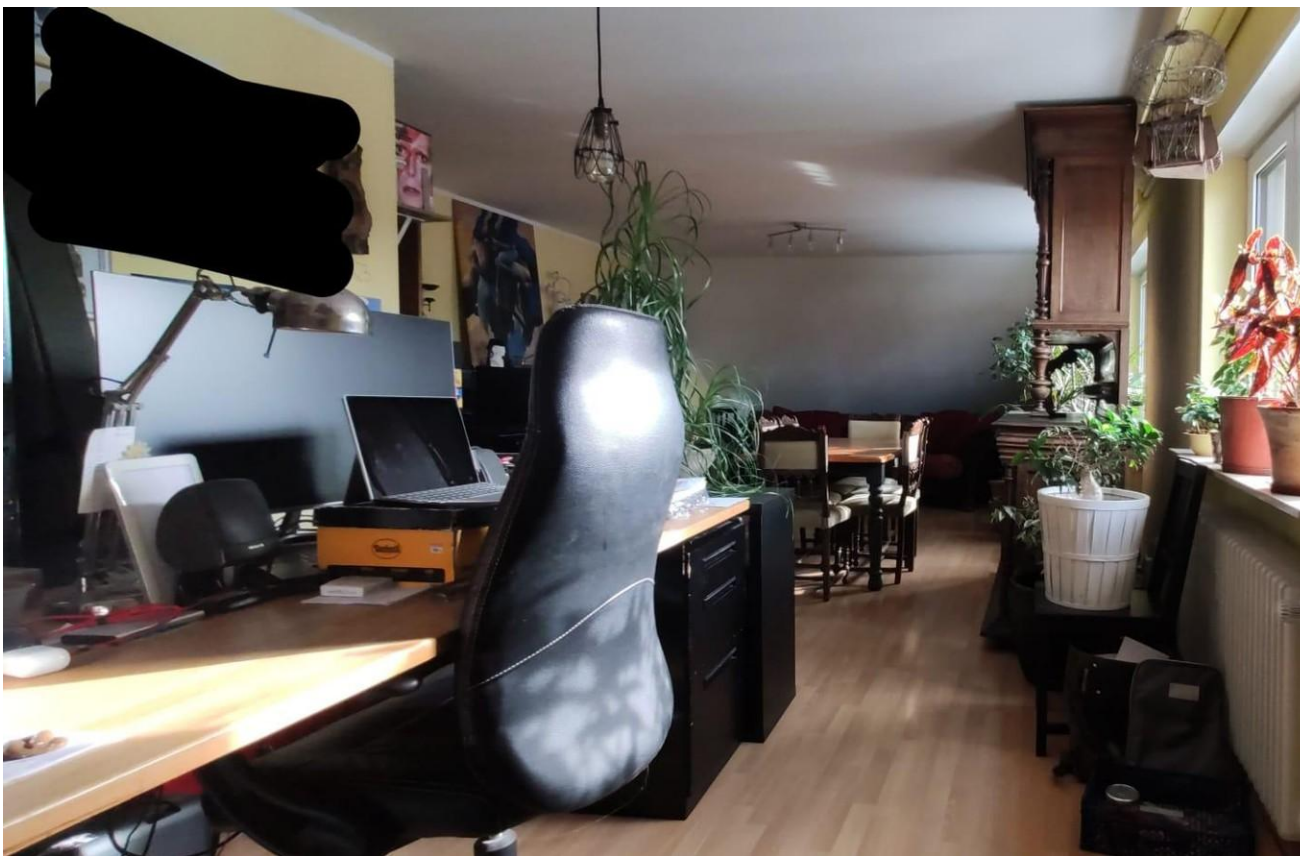
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

