

# Exposé

## Wohnung in Andernach

### Alternative zur Wohnung: Stadthaus mit kleinem Garten



Objekt-Nr. OM-318607

### Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wiebke Külahcioglu

Rennweg 54  
56626 Andernach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Bauprojekt bietet DIE Alternative zur Wohnung:

Ein Stadthaus mit kleinem Garten, moderner Ausstattung und energieeffizienter Bauweise.

Das gut durchdachte Konzept bietet 5-Zimmer auf ca. 133m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Singels, als auch Paare oder Familien.

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.

Die Gesamtkaltmiete setzt sich zusammen aus:

1500€ Kaltmiete

+ 100€ Einbauküche

+ 45€ Stellplatz vor dem Haus

= 1645€

+ 150€ Nebenkosten (excl. Strom & Wasser)

Ein weiterer Stellplatz kann bei Bedarf angemietet werden.

## 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 sich über die restliche Erdgeschossfläche erstreckt.

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 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- | Heizungs- | Hauswirtschaftsraum, in dem sich bequem Waschmaschine und Trockner unterbringen lassen.

Ein weiteres Zimmer mit Fenster und 14m<sup>2</sup> bietet vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Nische bietet zusätzlich Platz für das Aufstellen von Regalen oder Schränken und rundet das Gesamtkonzept ab.

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. Wallboxvorrichtung

**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)

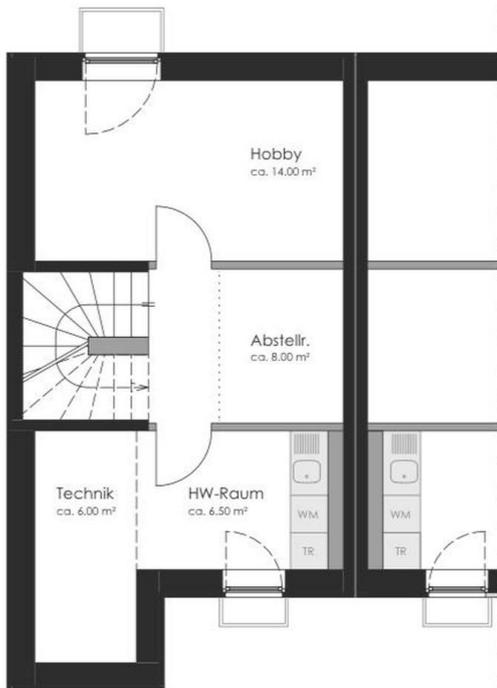
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

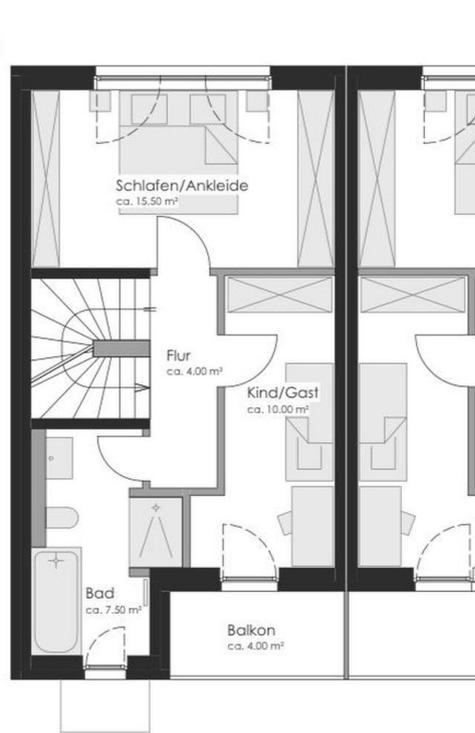


UG

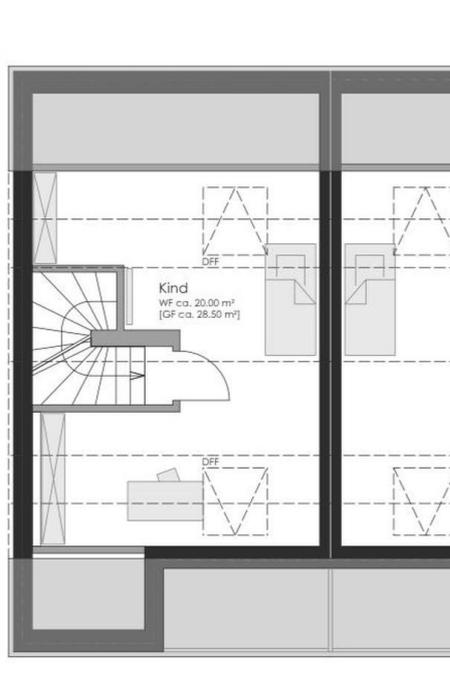


# Exposé - Galerie

OG

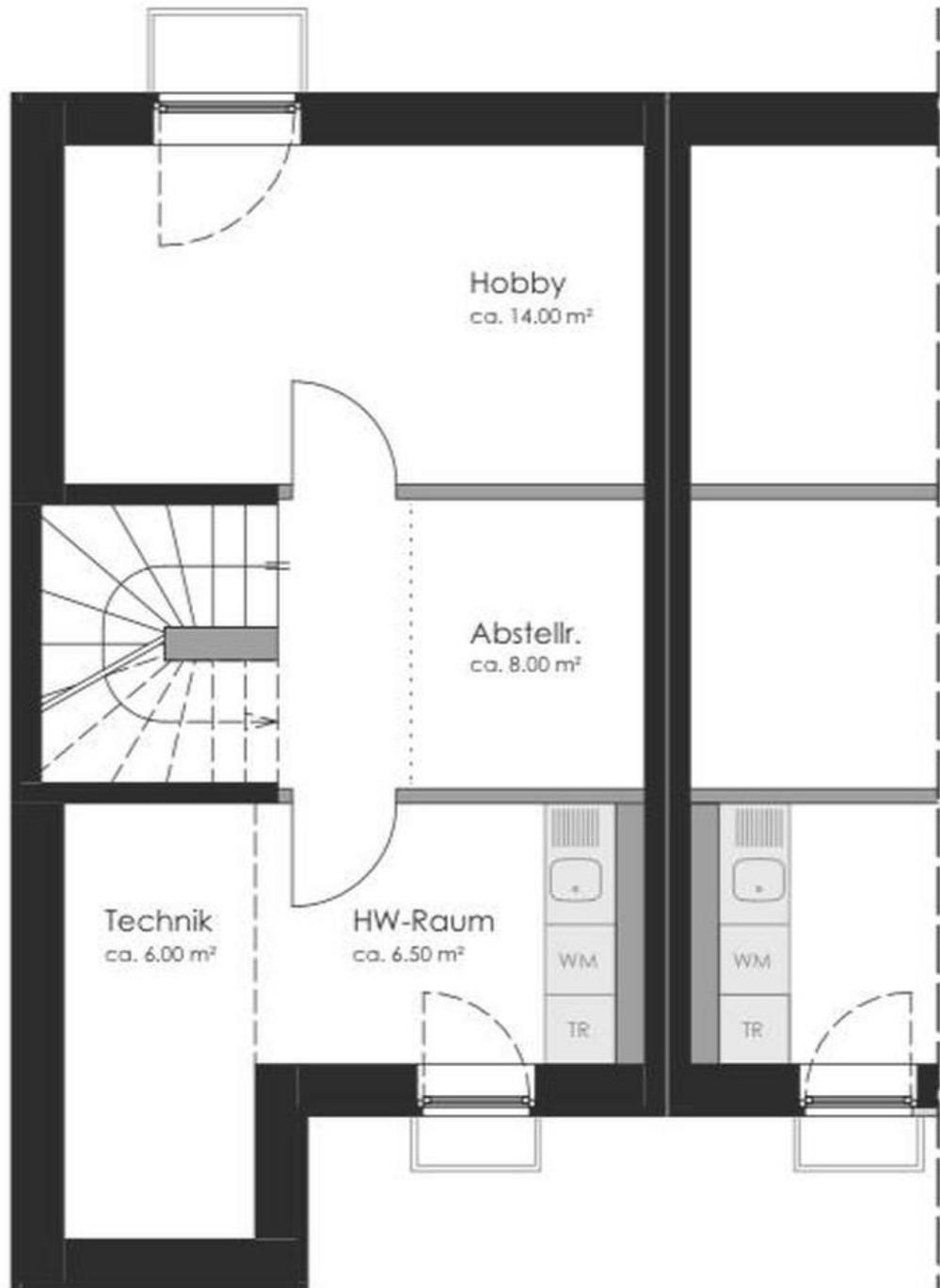


DG



# Exposé - Grundrisse

UG

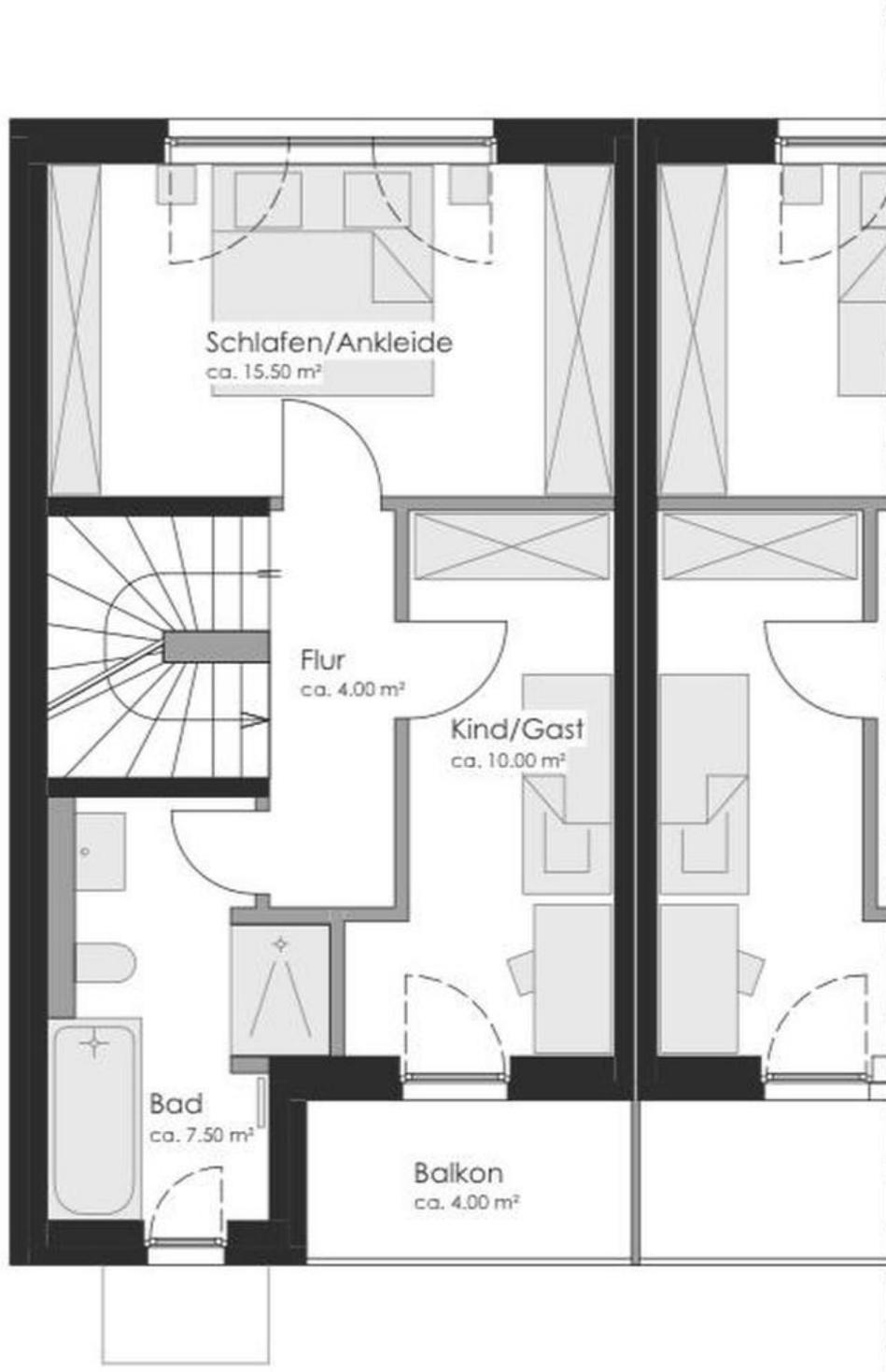


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

OG



# Exposé - Grundrisse

DG

