

# Exposé

## Wohnung in Sinzig

### Gemütliche 2,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-320155

### Wohnung

Vermietung: **765 € + NK**

53489 Sinzig  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und hochwertig ausgestattete Wohnung ist ca. 85 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, kleinen Wohn- und Bürohauses aus dem Baujahr 1986 in sehr zentraler, aber dennoch ruhiger Lage.

Sie verfügt über ein großzügiges Wohn- sowie Schlafzimmer und hat ein zusätzliches, kleines Zimmer, das z.B. als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Vom Wohnzimmer erfolgt der Zugang zum Balkon, auf dem sich erholsame Ruhe mit Blick ins Grüne genießen lässt. Ein modernes Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche sowie eine separate Küche runden die Wohnung ab. Die Einbauküche wird vom Vermieter gestellt und ist in der Netto-Kaltmiete bereits enthalten.

Zusätzlich gibt es zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung.

Die Heizung erfolgt über eine Gastherme, die in der Küche platziert ist. Die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass ein Besichtigungstermin nur nach Vorlage einer Selbstauskunft möglich sein wird. Das entsprechende Formular wird bei aussagekräftiger Anfrage im Vorfeld zugesendet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger aber zentraler Lage von Sinzig unweit von Stadtzentrum, Kindergärten, Schulen und Bahnhof. Sinzig ist über die Bundesstraße B9 direkt an die Richtungen Bonn und Koblenz angeschlossen. Die nächst gelegene Autobahn A61 befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Der Bahnhof Sinzig ist nur wenige Minuten fußläufig entfernt. Von hier aus verkehren stündlich zwei Züge in Richtung Bonn/Köln sowie Koblenz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Bad WC

# Exposé - Galerie

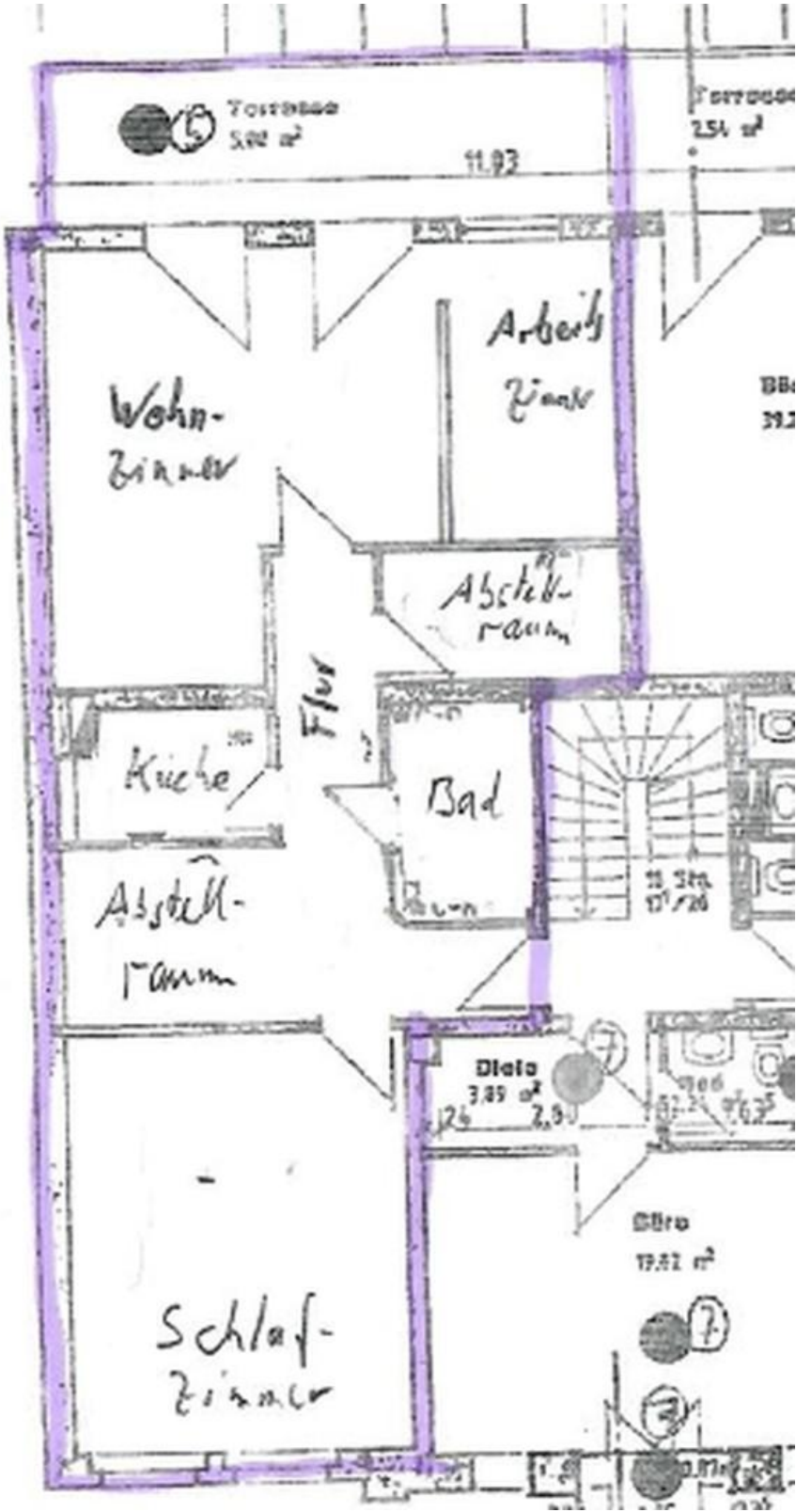


Bad Dusche



Zugang Zimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss