

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Heilberscheid

**Schöne, helle, ruhige 4-ZKB mit Balkon in Heilberscheid  
(Nähe MT/LM)**



Objekt-Nr. **OM-320700**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **849 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ingeborg Keller  
Mobil: 0151 22226015

56412 Heilberscheid  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	74 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.547 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine neuwertige Dachgeschosswohnung (über Erdgeschosswohnung), die in einem ruhigen Baugebiet liegt und die durch eine ansprechende helle Innenausstattung besticht und zum 01.03.2025 oder früher bezogen werden kann. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben vier einladenden Zimmern zu dem Objekt. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Praktischerweise gehören zur Wohnung auch zwei Stellplätze vor dem Haus.

Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

## Ausstattung

Aufteilung:

Helles Wohnzimmer mit doppelflügeliger Tür zum Balkon hin.

Die drei Schlafzimmer befinden sich neben dem Wohnbereich angrenzend zum Gäste-WC.

Ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Waschmaschinenanschluss.

-Gute Ausstattung in allen Schlafzimmern sowie im kompletten

Wohnbereich mit einem schicken Ahornlaminat

-Die Fenster sind aus weißem Kunststoff mit Rollläden

- Badewanne und separate Dusche

- Waschmaschinenanschluss

- Gäste-WC

- Reichhaltige Elektroausstattung

- Schöner Balkon mit Fernblick

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein Garagenanteil sollte gegen eine geringe Gebühr mitgemietet werden.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für 1-2 Personen, die Lebensqualität, insbesondere eine ruhige Wohnlage bevorzugen.

Der Vermieter ist an einem längeren Mietverhältnis interessiert.

## Lage

Heilberscheid ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an. Die Gemeinde liegt im Westerwald zwischen Montabaur und Limburg an der Lahn am Rande des Naturpark Nassau.

Einkäufe des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken, Ärzte, Lidl ,Aldi, Rewe finden Sie in der Nachbargemeinden Nentershausen/Görgeshausen.

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Nentershausen/Diez an der A3 Köln – Frankfurt, welche in ca. drei Kilometer Entfernung zu erreichen ist. Die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe sind in Limburg und Montabaur, etwa zwölf, bzw., etwa 10 Kilometer entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule,  
Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

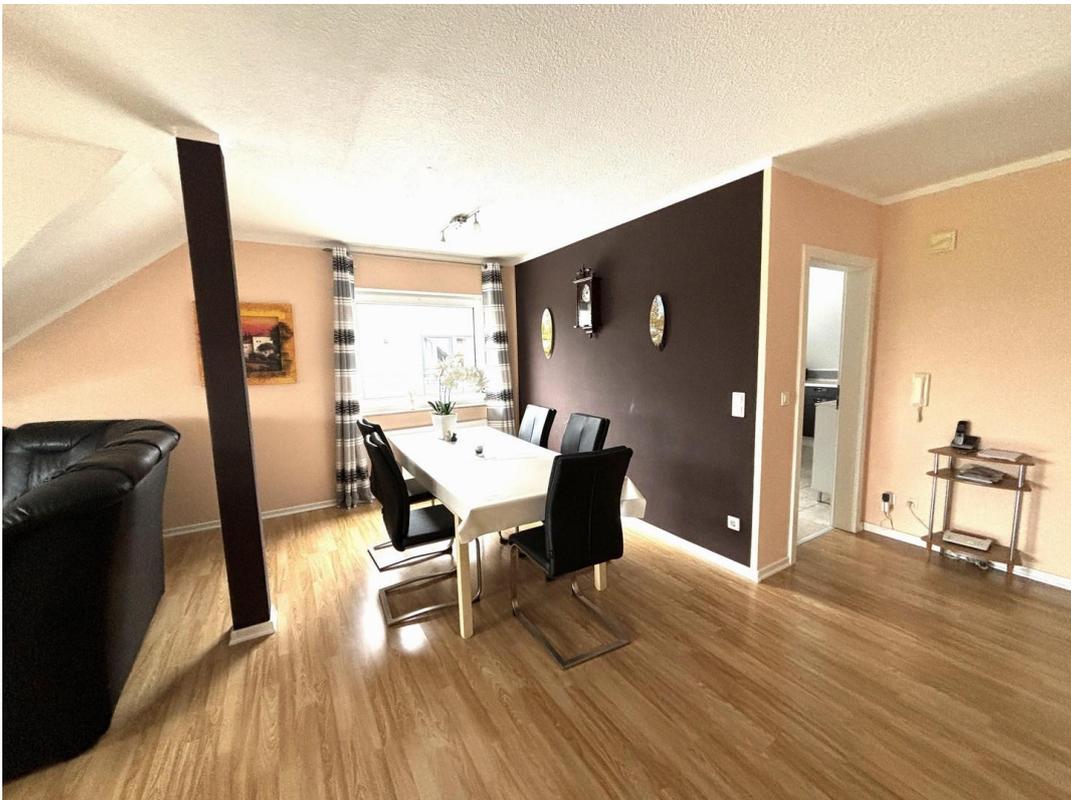


Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer- Zugang zum Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3