

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bobenheim-Roxheim

**Erlebe Luxus in einer einzigartigen Traumwohnung in bester Lage Bobenheim-Roxheims, Klima&Küche**



Objekt-Nr. OM-322856

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.285 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immobilienverwaltung Demir

67240 Bobenheim-Roxheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	1	Mietsicherheit	3.855 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist eine seltene Perle auf dem Mietmarkt - perfekt für anspruchsvolle Paare, Kleinfamilien oder Elektroauto-Besitzer, die Wert auf moderne Technik und Komfort legen. Entdecken Sie, wie diese Wohnung Ihr Leben bereichern kann.

Highlights auf einen Blick:

Erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort in einer lichtdurchfluteten #95m<sup>2</sup> Neubauwohnung mit 3.5ZKB im Dachgeschoss mit eigener Terrasse. Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, moderne Ausstattung und luxuriöse Details wie:

- Wohnkomfort: Klimaanlage, Fußbodenheizung, Belüftungsanlage, moderne Einbauküche, Design-Bäder mit Kalkfreier Regendusche.
- Technik: Smart-Home-Rollläden, smarte Beleuchtung, ultraschnelles Internet (Glasfaser), moderne Lüftungstechnik, eigene E-Ladestation und Paketstation.
- Neuste Haustechnik: Das Haus ist auf dem neusten Stand (Brandschutz, Schallschutz, Einbruchschutz, Blitzschutz etc.)
- Nachhaltigkeit: Solaranlage, Wärmedämmung und wahlweise Heizsysteme (Gas oder Wärmepumpe) für niedrige Energiekosten.
- Sicherheit: Einbruchhemmende Fenster und Türen, Videogegensprechanlage, Kamerasystem und Brandschutzmaßnahmen.
- Außenbereich: Den Mietern stehen ein eigener Parkplatz, ein Kinderspielplatz und eine eigene Terrasse zur Verfügung, ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden
- Top-Lage: Ruhige Einbahnstraße in Bobenheim-Roxheim, nahe Naturschutzgebiet, Badeseen und perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Autobahn und umliegende Städte.

Hervorragender Wohnungsschnitt:

- Ein Zuhause mit Wow-Effekt: Die klimatisierte DG-Wohnung bietet 3,5 Zimmer, ein modernes Tageslichtbad und eine großzügige Küche mit Zentralem Essbereich und Optionalem Wohnbereich, welches schon beim Betreten beeindruckt.
- Des Weiteren verfügt die Wohnung über einem großzügigen Foyer, eine Terrasse mit Top-Ausblick, die zum Grillen und Entspannen einlädt, sowie einen eigenen begehbaren Dachboden (isoliert), der Ruhe über der Wohnung garantiert und ausschließlich über die eigene Treppe in der Wohnung genutzt werden kann.

## Ausstattung

Wohnkomfort und Technik:

- Stressfrei: Die Wohnung ist komplett renoviert und bezugsfertig.
- Moderne Einbauküche ohne Aufpreis inkl. Elektrogeräte (Kein Kühlschrank)
- Saubere Luft: Dank modernster Belüftung Technik genießen Sie immer frische, pollenfreie Luft – ohne Energieverlust.
- Neue Fenster mit elektronischen Rollläden inkl. Funksteuerung, die von überall bedient werden können und mit einer Bridge auch Smarthome-fähig sind.
- Die Fußbodenheizung mit Design-Vinylboden sorgt für warme Füße an kalten Tagen und schafft ein gemütliches Raumklima.
- Immer perfekte Raumtemperatur: Die Klimaanlage sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnklima - ob an heißen Sommertagen oder bei hoher Luftfeuchtigkeit.
- Kinderfreundlich: Kinder und deren Gäste haben die Möglichkeit werktags mittags auf dem, eigens für das Haus angelegten, Spielplatz zu spielen (derzeit keine Kinder im Haus).

- Das neue hochmodernes Bad besticht durch feinste Bandkeramik und modernes Design und ist mit einer Regendusche mit weichem Wasser und automatischer Temperaturregelung (Temperatur einmalig einstellen, der Rest regelt sich automatisch) und automatischer Belüftung ausgestattet

- Neue Trinkwasserleitungen und Entkalkungsanlagen sorgen für ein gutes Gefühl und Zeitersparnis bei der Reinigung von Duschkabinen, verlängern die Lebensdauer von Waschmaschine und Kaffeemaschine und verbessern den Geschmack von Kaffee und Tee

- Abgeschlossener Fahrradabstellraum und Pkw-Stellplatz vor dem Haus.

- Ihr Elektroauto laden Sie bequem direkt vor Ihrer Haustür mit günstigem Solarstrom.

- Der Flur ist mit Lampen ausgestattet, die über Bewegungsmelder gesteuert werden, die anderen Räume mit Deckenspots und Smarthome Lampen. Letztere lassen sich zusätzlich per Zeitschaltuhr, Handy oder Fernbedienung in Farbtemperatur und Helligkeit steuern. So kann man sich morgens per Funk und Smarthome-Rollläden sanft von der aufgehenden Sonne oder in der dunklen Jahreszeit von einer angenehmen Raumbelichtung wecken lassen.

- Nie mehr Pakete verpassen: Die eigene Paketstation nimmt Ihre Lieferungen 24/7 sicher entgegen – ideal für Online-Shopping-Liebhaber.

- Darüber hinaus ist das Gebäude mit Funkzählern ausgestattet, so dass der Abrechnungsdienst oder Hausmeister nicht jedes Jahr vor Ort sein muss, um die Zählerstände abzulesen.

- Transparent: Die Funkzähler ermöglichen es den Mietern auch, über eine Handy-Applikation den aktuellen Verbrauch nahezu in Echtzeit abzufragen und zu überwachen.

- Bestes Internet: Der Internetzugang ist auch über eine 1Gbit Kabel-Internetverbindung sowie über eine echte Glasfaser-Internetverbindung möglich.

- Und vieles mehr

Modernste Sicherheit:

- In dieser Wohnung können Sie sich dank einer Reihe von Sicherheitssystemen rundum sicher fühlen

- Maximaler Einbruchschutz durch mehrere eigene Außenkameras (Hauseingang, Garage, Wohnungseingang, Paketkasten), Bewegungsmelder und Videogegensprechanlagen sowie zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren mit automatischer Mehrfachverriegelung und zertifizierte einbruchhemmende Fenster inkl. einbruchhemmender Verglasung und Metallrollläden mit Hochschiebesicherung.

- Neben einer modernen Blitzschutzanlage verfügt die Wohnung über einen speziellen Überspannungsschutz für jeden Raum.

- Ebenso wurden Fehlerstromschutzschalter (FI/RCD) für jeden Raum eingebaut, die bei versehentlichem Berühren einer Stromleitung den betreffenden Raum vom Stromnetz trennen.

- Auch für den Brandschutz wurde gesorgt (Feuerlöschanlage im Dachgeschoss und in den Installationsräumen).

- Trinken und Kochen mit gesundem Trinkwasser: Das Trinkwasser wird zusätzlich gefiltert, desinfiziert, enthärtet und elektronisch überwacht.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Niedrige Energie und Betriebskosten:

- Nachhaltigkeit trifft Komfort: Hochmoderne Wärmedämmung und Wärmerückgewinnung für minimalen Energieverbrauch.

- Die Wohnung kann wahlweise mit Gas oder einer Luft-Luft Wärmepumpe beheizt werden
- Solaranlage für günstigen Strom (bis zu 45% Ersparnis) hilft Insbesondere mit der Wärmepumpe und evtl. einem eigenen Elektroauto lassen sich große Einsparungen erzielen. Die effiziente Technik und niedrigen Betriebskosten gleichen die Miete auf lange Sicht aus

Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance.

Wohnungen wie diese sind selten - sichern Sie sich jetzt Ihre Chance auf ein Zuhause der Extraklasse!

Schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage - bitte mit Angabe der Personenzahl, Ihres Beschäftigungsverhältnisses und des gewünschten Einzugstermins.

## Lage

Standortvorteile:

- Hier verbinden sich Idylle und Komfort: Die ruhige Lage in einer Einbahnstraße bietet entspannten Rückzug, während Badeseen, Gastronomie und Nahverkehr Ihre Freizeit und Mobilität bereichern.“
- Die Hausverwaltung befindet sich direkt vor Ort und kümmert sich schnell und unkompliziert um Ihre Anliegen.
- Als Naherholungsgebiet besticht der Ort durch sein großes Naturschutzgebiet und die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Badeseen sowie dem bekannten Silbersee mit dem angrenzenden Altrhein. Gastronomie, Minigolfanlage und Vogelpark laden zum Verweilen ein.
- Trotz der idyllischen und ruhigen Lage ist das Haus optimal angebunden. Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Globus, Tankstellen, Baumärkte und verschiedene Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.
- Somit sind alle größeren Städte auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Dazu gehören auch größere Städte wie Worms, Mannheim oder Ludwigshafen. Auch mit dem Auto ist z.B. die BASF in Ludwigshafen oder Mannheim durch den direkten Autobahnanschluss (A6) in wenigen Minuten erreichbar.
- Durch die verkehrsgünstige Lage im Dreiländereck sind Sie in wenigen Minuten in Hessen, Baden-Württemberg oder wieder in Rheinland-Pfalz. Insgesamt erwartet Sie eine schöne, ruhige und doch zentrale Wohnlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ausblick Terasse



Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Großes Bad



Regendusche

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimme



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Videoüberwachung System

# Exposé - Galerie



Ladestation



Fussbodenheizung

# Exposé - Galerie



Trinkwasser Entkalkungsanlage



Stromspeicher



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Lage



Kinderspielsplatz

# Exposé - Galerie



650m Luftlinie zum Wasser



Silbersee

# Exposé - Galerie



Nette Hausgemeinschaft