

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ortsteil Walporzheim

**Schönes, frisch renoviertes ein Zimmer-Appartement,  
mit separater Küche und Bad/WC**



Objekt-Nr. **OM-323588**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niklas Kirhoff

Marienthaler Str. 21  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ortsteil  
Walporzheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sehr aufwendig neu renoviert worden (Renovierung 2022). Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist komplett ebenerdig.

Vom Wohnungseingang kommt man in eine Flurnische, dahinter befindet sich das Appartement. Neben dem Wohnraum befindet sich die separate Küche (neue hochwertige Einbauküche) und der separate Zugang zum Badezimmer mit WC.

Die Wohnung bietet durch die Eichenbalken und die Holzfenster eine schöne Atmosphäre.

Dem Mieter steht ein Parkplatz neben dem Haus zur Verfügung.

Das Haus liegt Außerhalb der neu festgelegten Hochwasserzone.

## Ausstattung

Das Appartement wurde im Jahr 2022 umfangreich renoviert.

Neue Böden, neues modernes Badezimmer mit begehbare Dusche.

Neue hochwertige Einbauküche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von Privat (Hauseigentümer).

Das Appartement ist für Einzelpersonen (u.a. Senioren, Berufspendler, Studenten, usw.) sehr gut geeignet.

Besichtigungstermin nach telefonischer Vereinbarung.

## Lage

Das Haus liegt am Ortsausgang von Walporzheim und hat eine verkehrsgünstige Lage zu Ahrweiler, Bad Neuenahr, Altenahr und Bonn.

Das Haus liegt unmittelbar an den Weinbergen und dem Rotweinwanderweg, von hieraus sind wunderschöne Wanderungen und Fahrradtouren möglich.

Die Marienthaler Straße ist tagsüber eine befahrene Straße und in den Nachtstunden eine wenig befahrene Straße. Die Garten- und Terrassenseite hinter dem Haus ist sehr ruhig gelegen und bietet einen schönen Ausblick in das Ahrtal.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Ahrweiler und einem großen Edeka-Markt (zwischen Ahrweiler und Walporzheim, ca. 1,2 km).

Das Haus verfügt über vier abgeschlossene Wohneinheiten und den dazugehörigen Parkmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ansicht Ausgang



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Eingangstür



Ansicht Weinberg gegenüber