

Exposé

Wohnung in Niederburg

Große Wohnung mit 140m², neuer Küche, Kamin, Terrasse und großem Garten



Objekt-Nr. **OM-325742**

Wohnung

Vermietung: **1.095 € + NK**

Ansprechpartner:
Philipp Maier

55432 Niederburg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1986	Mietsicherheit	3.285 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	140,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten ab Winter 25 (nach Absprache: frühestens ab Jan. 2025) eine Wohnung mit Garten, Terrasse und Balkon in Niederburg.

Die Vermietung erfolgt von privat und wir glauben an ein gemeinsames Miteinander von Mieter und Vermieter.

Diese Immobilie ist für Dich, wenn Du:

- die Nähe zu den Wiesen, Wald und Natur schätzt
- Dir schon immer einen Garten gewünscht hast und Gartenarbeit gerne machst
- den Charme eines Altbaus bzw. umgebauten Bauernhauses magst
- dörfliches und ländliches Leben suchst
- Haustiere hast

Zusätzlich (aber kein Muss):

Wenn Du handwerklich begabt bist, können (kleinere) Erneuerungsarbeiten gemeinsam oder mit dem Deal "Du bringst Deine Arbeitskraft, wir zahlen das Material" in den nächsten Jahren erfolgen. So kannst Du mitbestimmen, wenn Boden, Wände oder anderes erneuert werden. Eine Werkstatt zur Mitbenutzung ist vorhanden.

Zusammenfassung:

Massivbauweise

Boden: Echtholzparkett & Fliesen

Obergeschoss

3,5 Zimmer, sehr großes Wohnzimmer plus Haushalts- und Abstellräume

Circa 140m²

Garage

Energiebedarfsausweis: G, 211,6 kWh/(m².a)

Heizung: Öl

Kachelofen

Neue Einbauküche

2 Bäder: Vollbad und Gästetoilette

Balkon, Garten, erhöhte Terrasse

Vermietet wird eine Wohnung inklusive Garage sowie Garten und Werkstatt zur Mitbenutzung.

Obergeschoss:

Über das Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss: links geht es in den Schlafbereich mit Badezimmer, rechts befindet sich der Wohnbereich mit Küche. Direkt nach der Treppe befindet sich der Vorraum mit der Feuerstelle für den Kamin.

Die Küche wurde im Jahr 2022 mit einer Einbauküche, einem neuen Fliesenboden und einer aktualisierten Elektrik ausgestattet. Ein Jahr zuvor wurde auch ein neuer Kachelofen-Einsatz eingebaut, der sowohl das Wohnzimmer (hier steht der Kachelofen) sowie auch das Schlafzimmer heizt. Das Wohn- und Esszimmer ist sehr groß und durch die großen Fensterfronten wunderbar hell und lichtdurchflutet. Platz ist hier wirklich keine Mangelware.

Durch die Balkontüre erreicht man eine geräumige, teilweise überdachte Dachterrasse, von der aus man weiter in den großen Garten gelangen kann. Hier kann gegrillt, das Leben und die Sonne genossen werden.

Zusätzlich zur Küche gibt es einen Vorratsraum sowie einen Hauswirtschaftsraum mit einem Anschluss für die Waschmaschine. Das Badezimmer ist circa 12m² groß und mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Darüber hinaus stehen den Gästen ein separates WC zur Verfügung.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingang sowie die Garage:

Über die große Haustür gelangt man direkt in den großzügigen Eingangsbereich. Die Treppe rechts führt direkt in das Obergeschoss und damit zum Wohnbereich.

Neben der Garderobe befindet sich im Eingangsbereich auch ein Zugang zur Garage, so dass der Zutritt vom Auto direkt in das Haus erfolgen kann.

Am Haus schließt des Weiteren ein überdachter Innenhof an, der ideal ist, um beispielsweise Brennholz trocken zu lagern. Angrenzend befindet sich eine Werkstatt mit zwei Räumen, die gemeinsam benutzt werden kann. Eine kleine Toilette ist im Hof ebenfalls vorhanden. Dieser Teil ist allen Mietern zugänglich.

Der weitläufige Garten dient als Freizeitbereich:

In ihm gedeihen mehrere Obstbäume wie Apfelbäume, ein großer Süßkirschbaum, ein Sauerkirschbaum sowie Birnenbäume und Obststräucher. Ausreichend Platz für Gemüseanbau ist ebenfalls vorhanden. Die Fläche bietet genug Raum für Kleintierhaltung und einen Selbstversorgergarten. Und natürlich auch viel Platz für Kinder zum Spielen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ort: Niederburg

Die Immobilie liegt am Rande der Gemeinde Niederburg im Rhein-Hunsrück-Kreis, in der Nähe von Wald und Feldern, und bietet eine äußerst ruhige Umgebung. Die Infrastruktur ist optimal für Familien geeignet und es gibt ein lebhaftes Vereinsleben. Die Wald- und Flurnähe lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Niederburg vereint historische Bedeutung, naturnahe Lage und eine hohe Lebensqualität. Für Wohnungssuchende bietet der Ort ein attraktives Umfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft.

Infrastruktur und Lebensqualität:

Mit etwa 700 Einwohnern bietet Niederburg eine ruhige und familiäre Atmosphäre. Die Gemeinde verfügt über zwei Gasthäuser, private Fremdenzimmer und Ferienwohnungen, die Gästen und Bewohnern gleichermaßen Komfort bieten. Für Familien stehen drei Kinderspielplätze zur Verfügung, und die Grillhütte auf dem Klüppelberg lädt zu geselligen Zusammenkünften mit atemberaubendem Blick ins Rheintal ein.

Freizeit und Natur:

Die Umgebung von Niederburg ist ideal für Naturliebhaber und Wanderfreunde. Zahlreiche Wanderwege führen durch die reizvolle Landschaft des Hunsrücks und bieten spektakuläre Ausblicke auf das Rheintal. Der 412 Meter hohe Spitzenstein mit seinem 18,5 Meter hohen Holzturm ermöglicht eine grandiose Aussicht und ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist Niederburg verkehrstechnisch gut angebunden. Die Nähe zu Oberwesel und anderen Städten im Mittelrheintal ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	234,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



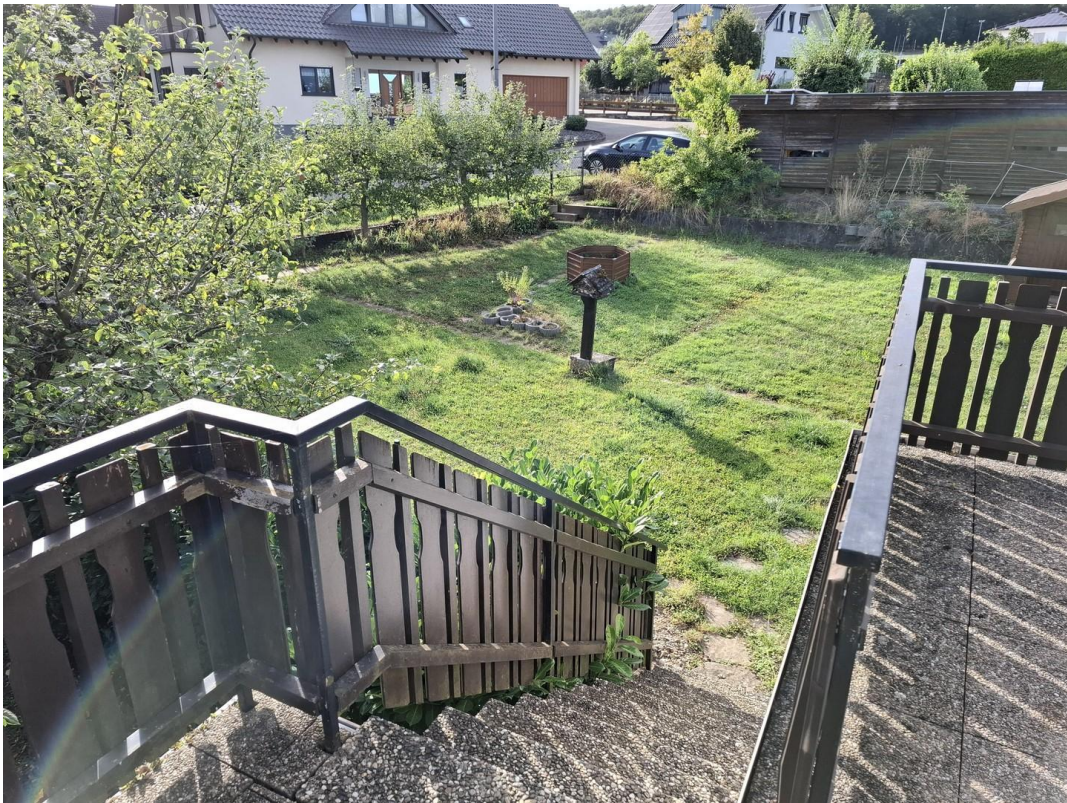
Exposé - Galerie



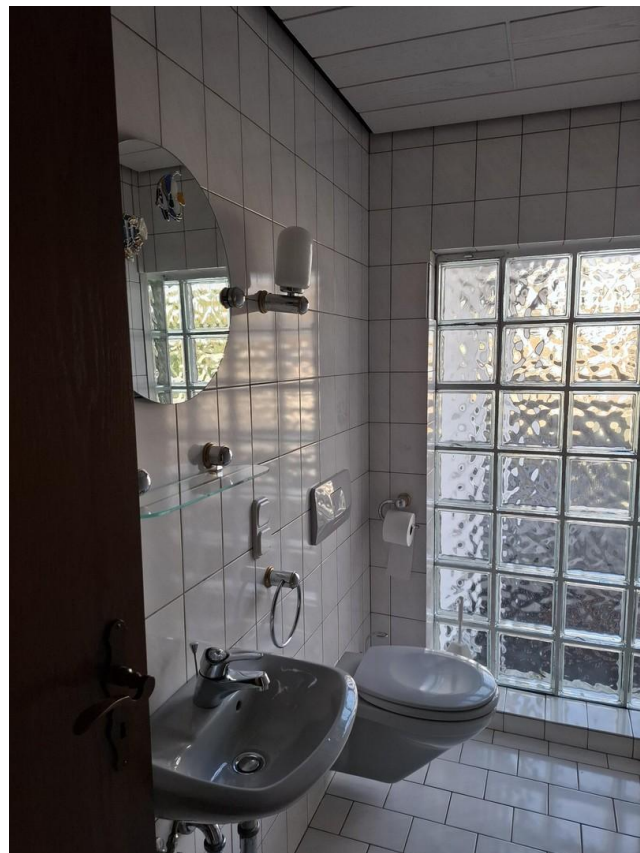
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



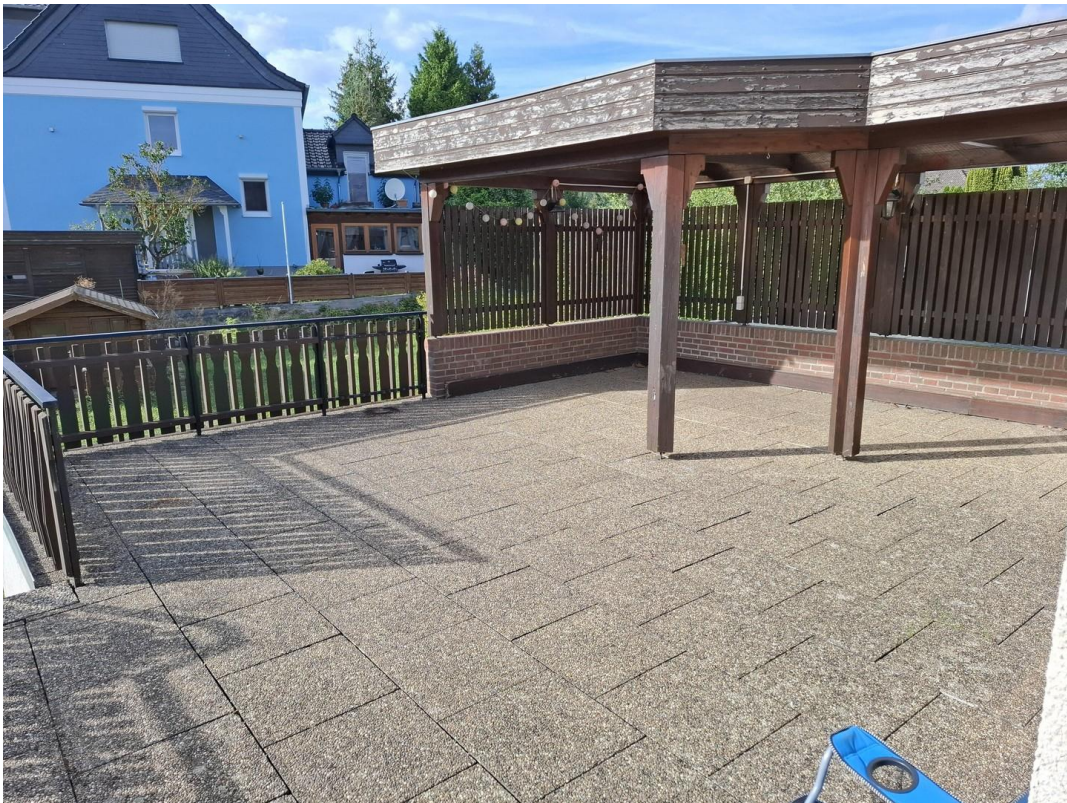
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



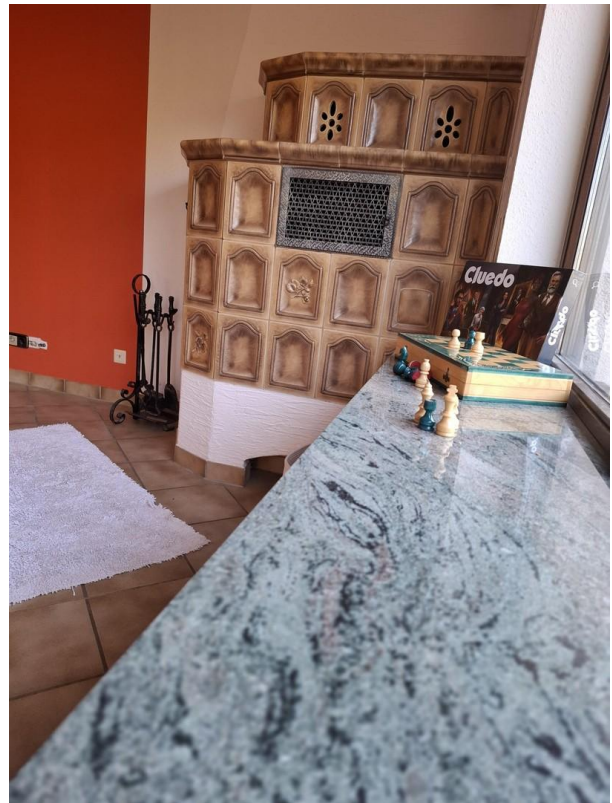
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



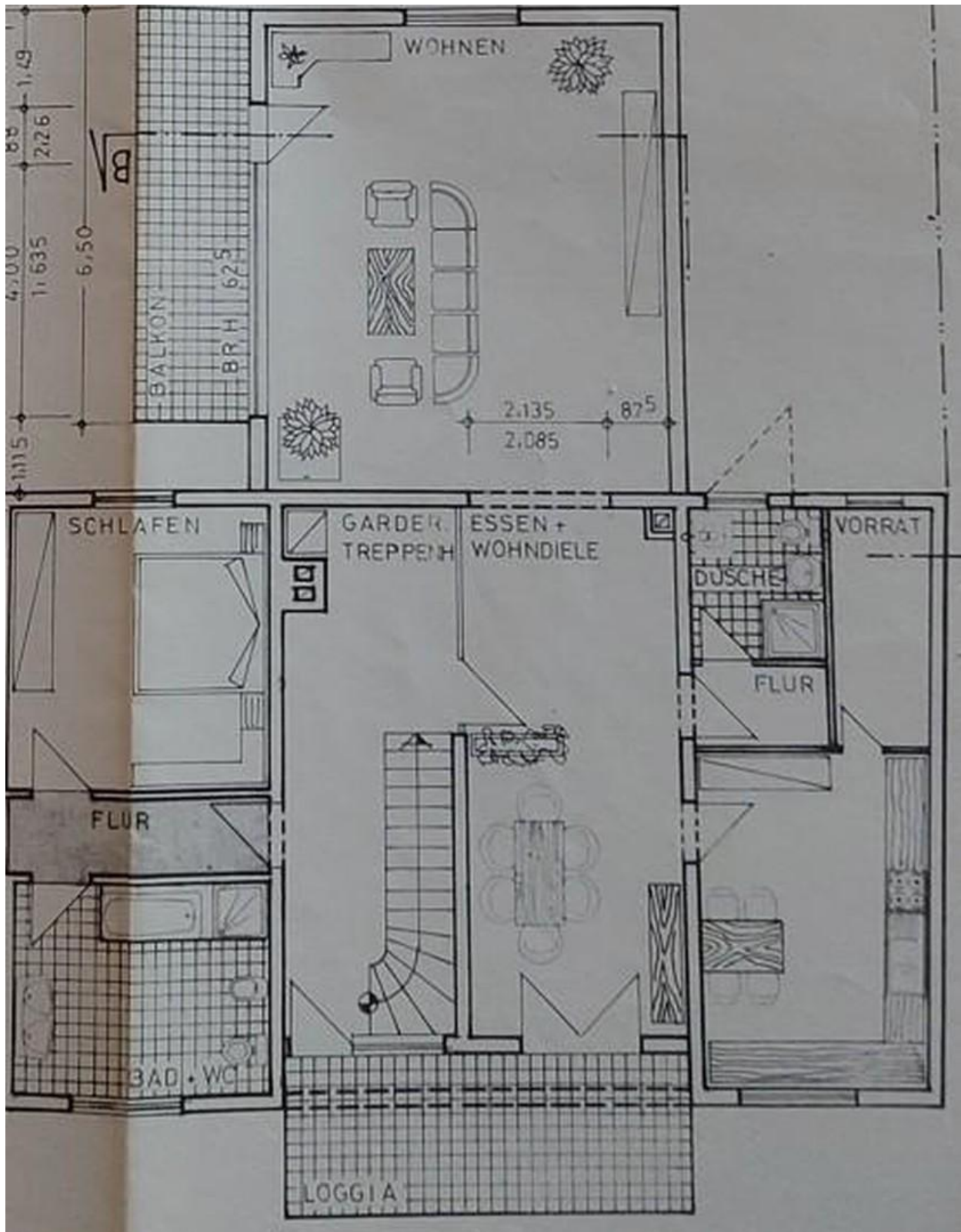
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Ehe. Grundriss, Details anders