

Exposé

Wohnung in Braubach

Neubauwohnung am Rhein



Objekt-Nr. **OM-329434**

Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:
Ardit Viljanca

Untermarktstr. 11
56338 Braubach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Carports	1
Mietsicherheit	2.325 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung vereint stilvolles Wohnen mit einer erstklassigen Lage. Das Objekt liegt nur wenige Schritte vom Rhein entfernt und grenzt unmittelbar an eine idyllische Grünanlage. Mit einer Wohnfläche von 51 m² und einem eigenen Carport, welcher für 60€ zusätzlich gemietet werden kann, ist die Wohnung ideal für diejenigen, die Wert auf Komfort, hochwertige Ausstattung und eine zentrale, dennoch naturnahe Umgebung legen.

Was die Wohnung zu bieten hat:

- ✓ Aufzug für barrierefreien Zugang
- ✓ Privater Balkon mit schöner Aussicht
- ✓ Energieeffizienter KfW-40-Standard für geringe Heizkosten
- ✓ Moderne Beheizung durch Luftwärmepumpe
- ✓ Fußbodenheizung mit individuellem Thermostat
- ✓ Hochwertige 3-fach-Verglasung für optimale Wärmedämmung
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Luxuriöse Regendusche und Grohe-Armaturen
- ✓ Hochwertiger Vinylbodenbelag
- ✓ Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- ✓ Elegantes Treppenhaus mit Granitbelag
- ✓ Bereits montierte schlichte Deckenlampen
- ✓ Unterstützung durch Handwerker und Elektriker für den Einbau einer Küche oder weiterer Einrichtungen können wir gerne zur Verfügung stellen

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in der charmanten Altstadt von Braubach, in direkter Nähe zum Rhein und einer Grünanlage, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt. Die Straßen rund um das Wohnhaus wurden erst dieses Jahr von der Stadt erneuert. Trotz der ruhigen Altstadtlage sind Supermärkte wie Aldi und Netto, Apotheken, Bäckereien und Ärzte in weniger als fünf Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Außenansicht

Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Rhein

Exposé - Galerie



Park



Altstadt

Exposé - Grundrisse



Grundriss