

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Andernach

### Moderne, geräumige 3-Zimmer Wohnung inkl. Küche & Balkon



Objekt-Nr. **OM-329453**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.225 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wiebke Kùlahcioglu

Schlossstraße 63  
56626 Andernach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.675 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2. OG eines dreistöckigen Neubaus, mit insgesamt 5 Wohneinheiten.

Der großzügig gestaltete Grundriss bietet sowohl Singles, als auch Paaren oder kleinen Familien ausreichend Platz und Wohnkomfort.

Die nach höchsten KfW-Standards gewählte Bauweise & Ausstattung verspricht ein energieeffizientes Wohnen mit überschaubaren Nebenkosten.

## Ausstattung

Das gut durchdachte Konzept bietet 3-Zimmer auf ca. 98m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Singles, als auch Paare oder kleine Familien.

Aktuell läuft die finale Phase des Innenausbaus und der Außenanlagen.

Die Fertigstellung ist für März 2025 geplant, sodass ein möglicher Mietbeginn zum 01.04.2025 erfolgen kann.

Die Gesamtkaltmiete setzt sich zusammen aus:

1140€ Kaltmiete

+ 85€ Einbauküche

= 1225€

+ 125€ Nebenkosten

Ein Stellplatz/Garage kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Sie betreten die Wohnung über das moderne Treppenhaus. Die geräumige Diele bietet viel Platz für Stauraum z.B. eine große Garderobe mit Schuh-/ Wandschrank.

Linker Hand befinden sich das Duschbad, ein Schlafzimmer, eine Arbeits-/Lesenische und der Essbereich mit Zugang zur Küche und einem (von zwei) Balkonen.

Rechter Hand befinden sich das geräumige Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Küche und dem zweiten Balkon, sowie ein weiteres Schlafzimmer, der Hauswirtschaftsraum und ein (Gäste-)WC.

Im Hauswirtschaftsraum lassen sich bequem Waschmaschine und Trockner unterbringen.

Das Tageslichtbadezimmer überzeugt mit großräumiger, ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper, hochwertiger Sanitäreinrichtung und einem großen Spiegel.

Die großzügigen Balkone bieten durch ihre Süd-West-Ausrichtung Gelegenheit für viele Sonnenstunden und gemütliche Grillabende.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum rundet das Stauraumkonzept ab.

Besonderheiten:

- energieeffiziente Bauweise
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- moderne EBK mit Induktionsherd, Umlufthaube, Spülmaschine, Kühlschrank & Ofen
- bodentiefe Fenster inkl. elektrischer Rollläden

- Stellplatz (optional)

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in Namedy, einem charmanten Stadtteil von Andernach, der für seine ruhige, naturnahe Lage und sein historisches Ambiente bekannt ist. Namedy liegt idyllisch am Rhein und bietet eine hervorragende Kombination aus ländlichem Charme und guter Anbindung an umliegende Städte.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Der Bahnhof Namedy ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Koblenz und Bonn/Köln. Über die Autobahnen A61 und A48 erreicht man größere Städte wie Koblenz, Bonn oder Mainz in kurzer Zeit.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der nahegelegenen Stadt Andernach. Darüber hinaus bietet Namedy einen Kindergarten und eine Grundschule, einen kleinen Dorfladen mit Bistro, sowie eine lebendige Dorfgemeinschaft mit verschiedenen Vereinen und Veranstaltungen.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite



Eingang | Diele



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

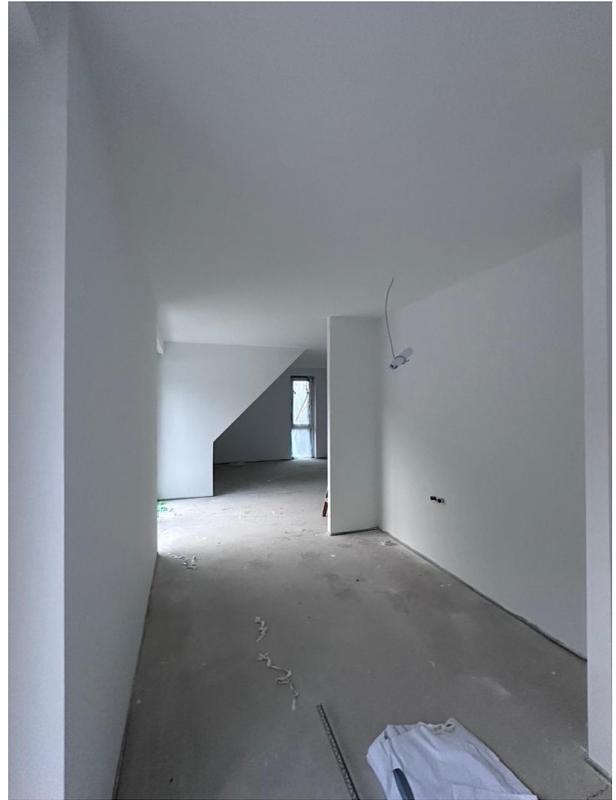


Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeitsnische + Essplatz



Küche



Küchenansicht 1

# Exposé - Galerie



Küchenansicht 2



Wohnzimmer



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

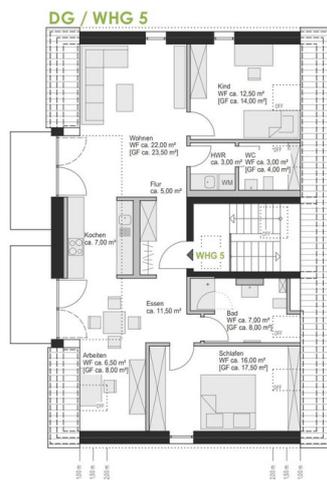


WC

# Exposé - Galerie



Balkone



Grundriss