

Etagenwohnung in Waldrach

**WALDRACH: 3 Zimmer Etagenwohnung
75m² in guter Wohnlage mit Balkon -
EBK - Garage**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. RS000446

Etagenwohnung

Vermietung: **590 € + NK**

Ansprechpartner:
Ralf Schlapp
Telefon: 06502 9356658

54320 Waldrach
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.02.2025	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 14.03.2018
- gültig bis: 14.03.2028
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 79 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1999

Diese sehr geräumige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in guter Wohnlage von Waldrach befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

In der Nachbarschaft befinden sich ausschließlich kleinere Mehrfamilienhäuser bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser.

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich in einem Flur, von dem aus alle Räume zu erreichen sind.

Gegenüber dem Wohnungseingang befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Südwestbalkon.

In der kleinen aber feinen Küche ist bereits eine Einbauküche vorhanden, die dem zukünftigen Mieter kostenlos zur Verfügung gestellt wird. In der Küche befindet sich ein Abstellraum, der ausreichend Platz für Vorräte bietet.

Über den Flur gelangt man in das innenliegende Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet ist, sowie in zwei weitere Räume, die als Schlafzimmer oder Mehrzweckraum eingerichtet werden können.

Den Gästen steht eine Toilette mit WC und Handwaschbecken zur Verfügung.

Über Kabelfernsehen kann ein ausreichendes Fernsehprogramm empfangen werden und es besteht die Möglichkeit, mit Highspeed im Internet zu surfen.

Für nicht benötigte Gegenstände steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Wäsche wird im dafür vorgesehenen Wasch- und Trockenraum gewaschen.

Für das Auto steht eine Garage zur Verfügung, die für 50,00 Euro mtl. zusätzlich angemietet wird.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Die Bodenbeläge in der Wohnung bestehen aus pflegeleichten Fliesen und PVC-Boden. Die Türen sind aus Holz.

Die Fußböden in den Schlafräumen werden erneuert.

Alle Fenster haben Kunststoffrahmen und sind doppelt isolierverglast. Die Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff und bieten ausreichenden Sonnenschutz.

Die Wohnung wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Eigene Zähler für Strom, Wasser und Heizung ermöglichen eine korrekte und individuelle Verteilung der Nebenkosten. In der Vorauszahlung von 150,00 Euro sind alle Nebenkosten außer Telefon, TV & Internet sowie Strom enthalten, die direkt mit dem Versorger abgerechnet werden.

- Kautions: 1.080,00 EUR
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohn- Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Einbauküche
- 1 Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- 1 Diele
- 1 Balkon
- 1 Garage (50,00 Euro/mtl.)
- 1 Kellerraum
- Kabelfernsehen
- VDSL-fähig!
- Mindestmietdauer 1 Jahr

Angaben zum Energieausweis:

Art des Ausweises:

Verbrauchsausweis Energieverbrauchskennwert: 79 kWh/(m²*a), Befeuerungsart: Öl / Zentralheizung Baujahr: 1999 Energieeffizienzklasse: C

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Ralf Schlapp

Tel.: +49 (0)6502 – 93 56 658

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

Lage

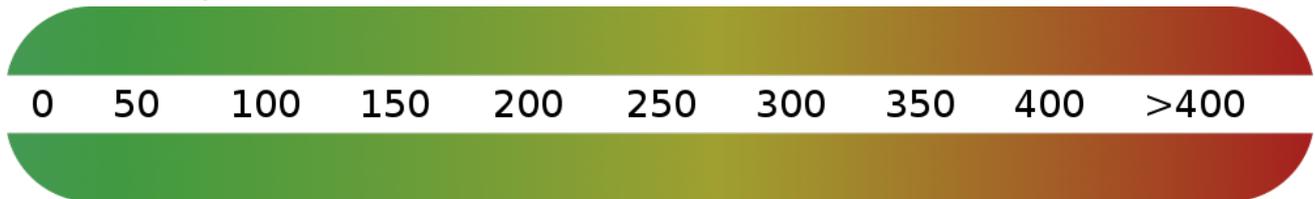
Das Haus liegt in einer guten Lage von Waldrach, Der Weinort Waldrach liegt im Ruwertal. Die Ortsgemeinde ist Sitz der Verbandsgemeinde Ruwer bei Trier im moselfränkischen Sprachraum. Waldrach ist ein anerkannter Erholungsort. Hier finden Sie ausreichend Möglichkeiten Ihren sportlichen Aktivitäten nachkommen zu können. Trier ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Rund um Waldrach gibt es hervorragende Wandermöglichkeiten mit teilweise wunderschönen Aussichten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, sowie einen Kindergarten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Sie sollten es nicht versäumen den Trier Dom zu besichtigen, welcher sich direkt am Hauptmarkt befindet.

Trier ist die älteste Stadt Deutschland und die Mosel Region bekannt für Ihren Weinanbau. In vielen Ortschaften finden jährlich beliebte Winzerfeste statt und die Dörfer werden zu diesem Anlass geschmückt. Ein Winzerfest sollten Sie nicht verpassen!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Kueche

Exposé - Galerie



Diele Bid 1



Gaeste WC

Exposé - Galerie



Diele Bid 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 1



Badezimmer Bild 2