

Voll möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Stadtrandlage von Bad Neuenahr

Objekt: 2063 • 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr
550,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2063
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	53474
Ort	Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr
Etage	5
Wohnfläche	ca. 44 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	105,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.04.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Provisionsfrei	Ja
Nebenkosten	150,00 €
Warmmiete	700,00 €
Kaution	1.650,00 €
Kaltmiete	550,00 €

Beschreibung

Die gepflegte und vollständig möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 44 m² befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Bad Neuenahr in einem Wohnhaus mit insgesamt 64 Wohneinheiten. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder alle, die eine sofort bezugsfertige Wohnlösung suchen.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine integrierte Nische dient als gemütliche Essecke und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohnen und Essen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein innenliegendes Badezimmer sowie eine Loggia.

Die nach Osten ausgerichtete Loggia lädt dazu ein, die Morgensonne in entspannter Atmosphäre zu genießen. Gleichzeitig bleibt der Bereich auch an warmen Sommertagen angenehm nutzbar, da er nicht der intensiven Nachmittagssonne ausgesetzt ist.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet. Zur Ausstattung gehören neben einer komplett eingerichteten Küche mit Elektrogeräten, Geschirr, Gläsern und weiteren Haushaltsutensilien auch sämtliche vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände. Unter anderem stehen eine Essecke, ein Schlafsofa, Schränke, ein Fernseher sowie weitere Ausstattungsgegenstände zur Verfügung. Die Wohnung ist somit nicht nur möbliert, sondern umfassend ausgestattet und sofort bezugsbereit.

Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Das Erdgeschoss des Hauses dient als Kellergeschoss und bietet neben einem eigenen Kellerabteil auch einen Fahrradkeller sowie eine gemeinschaftliche Waschküche mit Münz-Waschmaschine und Münz-Trockner. U.a. über den Fahrradkeller kann das Gebäude ebenerdig betreten werden, sodass die Wohnung barrierefrei erreichbar ist.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 550 €, die Nebenkostenvorauszahlung einschließlich Heizkosten 150 €. Die Kautions beläuft sich auf 1.650 €. Ein Stellplatz oder eine Garage sind nicht Bestandteil des Mietangebots.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Bad Neuenahr der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur.

Die nächstgelegenen Bundesstraßen B266 und B267 sind in ca. 2,5 km erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung innerhalb des Ahrtals sowie in Richtung Rhein. Die Autobahn A61 befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km und ermöglicht eine zügige Anbindung in Richtung Bonn, Koblenz und Köln.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Bad Neuenahr liegt in etwa 1,2 km Entfernung und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Der Stadtteil Bad Neuenahr zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, sind im näheren Umfeld vorhanden. Ebenso bietet der Ort eine vielfältige Auswahl an Gastronomiebetrieben – von gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants. Auch die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie das nahegelegene Krankenhaus umfassend gewährleistet.

Darüber hinaus bietet Bad Neuenahr ein hohes Maß an Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine helle sowie funktionale Raumgestaltung. Der Eingangsbereich, der Flur zum Badezimmer sowie die Essecke sind mit einem pflegeleichten grauen Linoleumboden ausgestattet. Im großzügigen Wohn- und Schlafbereich sorgt ein Parkettboden für eine wohnliche und angenehme Atmosphäre. Auch die Küche verfügt über einen strapazierfähigen Linoleumbelag.

Besonders hervorzuheben ist die große Fensterfront zur Loggia, die den Wohn- und Schlafbereich mit viel Tageslicht versorgt und für ein freundliches Wohnambiente sorgt. Die Kunststofffenster sind zweifach verglast und mit blickdichten, verdunkelnden Rollos ausgestattet. Diese bieten nicht nur einen effektiven Sichtschutz, sondern ermöglichen bei Bedarf auch eine nahezu vollständige Abdunkelung des Raumes und tragen so zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Der Eingangsbereich ist durch großflächige Glaselemente zur Essecke und zum Wohnbereich hin geöffnet. Dadurch entsteht ein heller, lichtdurchfluteter Gesamteindruck, der die Wohnung großzügiger wirken lässt.

Das innenliegende Badezimmer ist raumhoch bzw. bis ca. 2 Meter Höhe gefliest und verfügt über ein Waschbecken, ein WC sowie eine Dusche. Ein großzügiger Spiegelschrank bietet zusätzlichen Stauraum. Im Flurbereich vor dem Badezimmer befindet sich zudem ein Waschmaschinenanschluss.

Ein praktischer Einbauschränk mit mehreren Einlegeböden und integrierter Garderobenstange sorgt für zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten und unterstützt die optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über die örtliche Fernwärmeversorgung. Die Warmwasserbereitung im Badezimmer wird über einen Durchlauferhitzer sichergestellt.

Sonstige Angaben

Für weitere Fragen rund um die Immobilie lassen Sie uns wie gewohnt Ihre Anfrage zukommen.

Impressionen



Wohn-/Schlafzimmer



Essecke



Küche



Einbauschränk



Bad



Eingang



Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Klimek
Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Telefon: 02642-9935656

Fax: 02642-9935657

E-Mail: s.klimek@klimek-immo.de

Web: www.klimek-immo.de