

Zentrumsnahe 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bad Neuenahr

Objekt: 2066 • 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr
450,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2066
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	53474
Ort	Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr
Etage	2
Wohnfläche	ca. 45 m ²
Anzahl Zimmer	2
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	149,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Provisionsfrei	Ja
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	650,00 €
Kaution	1.350,00 €
Kaltmiete	450,00 €

Beschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 45 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1965 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder auch Paare, die eine kompakte und gut geschnittene Wohnlösung suchen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das gemeinschaftliche Treppenhaus und einen kleinen Umlauf. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Vom Eingangsflur aus gelangen Sie in die Küche, das Badezimmer sowie in das Wohnzimmer. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet Zugang zum Schlafzimmer sowie zum Balkon. Der nach Norden ausgerichtete Balkon und das Wohnzimmer liegen zur Straßenseite, während das Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und dadurch eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerverschlag sowie ein separater Waschmaschinenstellplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche im Kellergeschoss. Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil des Mietangebots. Ebenso gehören weder ein Stellplatz noch eine Garage zur Wohnung.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 450,00 €. Hinzu kommen 200,00 € Nebenkostenvorauszahlung, sodass sich eine monatliche Gesamtmiete von 650,00 € ergibt. In den Nebenkosten sind neben den üblichen umlagefähigen Betriebskosten bereits die Heizkosten enthalten. Lediglich die Kosten für den Wohnungsstrom sowie Telefon- und Internetanschluss sind vom Mieter eigenständig anzumelden und direkt mit den jeweiligen Versorgern abzurechnen. Die Mietkaution beträgt drei Nettokaltmieten und beläuft sich somit auf 1.350,00 €.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bad Neuenahr, einem Ortsteil der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Bad Neuenahr ist über die Bundesstraßen B266 und B267 bzw. die Autobahnen A571 und A 573 direkt an die Richtungen Köln/Bonn und Koblenz angeschlossen. Die Autobahn A61 befindet sich in lediglich ca. 7 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof "Bad Neuenahr" ist ca. 800 Meter entfernt. Hierüber ist man mit der Regionalbahn an Remagen und Bonn angebunden. Über den Bahnhof Remagen besteht die Umsteigemöglichkeit zu weiteren Regionalbahnen in Richtung Köln und Koblenz sowie zum Fernverkehr. Als Kreisstadt hat Bad Neuenahr-Ahrweiler alles zu bieten. Das Einkaufszentrum "Mittelzentrum" sowie etliche weitere Supermärkte und Discounter befinden sich in der Umgebung. Gastronomiebetriebe bieten einem ein sehr breites Angebot. Neben einigen Kindergärten und Spielplätzen sind in Bad Neuenahr-Ahrweiler sämtliche Schulformen vorhanden. Zusätzlich zum ortsansässigen

Krankenhaus mit angebundener Rettungswache gibt es zahlreiche Fachkliniken. Die ärztliche Infrastruktur wird neben etlichen Allgemeinmedizinpraxen durch sämtliche Facharzttrichtungen abgerundet.

Ausstattung

In Wohn- und Schlafzimmer ist ein Parkettboden verlegt, der den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht. Die Küche sowie das Badezimmer sind mit pflegeleichten Bodenfliesen ausgestattet. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie ein Waschbecken. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest. Zusätzlich bietet das Badezimmer einen Anschluss für eine Waschmaschine. Alternativ steht im gemeinschaftlichen Waschaum im Kellergeschoss ein eigener Waschmaschinenstellplatz zur Verfügung. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Waschmaschine im Keller unterzubringen und den Anschluss im Badezimmer beispielsweise für eine Spülmaschine zu nutzen – insbesondere bei einer individuellen Gestaltung der Küche kann dies ein praktischer Vorteil sein. Die Küche ist kompakt geschnitten. Je nach Möblierung besteht zudem die Möglichkeit, den Kühlschrank platzsparend im Wohnzimmer aufzustellen. Die isolierverglasten Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sind sämtlich mit Rollläden ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine zentrale Gasheizung.

Sonstige Angaben

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

Impressionen



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Küche



Bad



Flur



frühere Möblierung Wohnzimmer



frühere Möblierung Küche



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