KLIMEK IMMOBILIEN

Frisch kernsanierte 1,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Sinzig

Objekt: 2078 • 53489 Sinzig
858,00 €



Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	2078
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	53489
Ort	Sinzig
Etage	1
Wohnfläche	ca. 78 m^2
Anzahl Zimmer	1,5
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1988
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	07.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1988
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Provisionsfrei	Ja
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.048,00 €
Kaution	2.000,00 €
Kaltmiete	858,00 €

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Beschreibung

Diese helle 1,5-Zimmerwohnung befindet sich mitten im Zentrum von Sinzig im Dachgeschoss eines frisch kernsanierten Wohn- und Geschäftshauses. Die Wohnfläche beläuft sich auf rund 78 m^2. Zahlreiche Fenster schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und ist bequeme über die Treppe oder mit dem Aufzug zu erreichen.

Beim Betreten gelangt man unmittelbar in die großzügige Wohnküche, die den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet. Hier finden sowohl eine Küchenzeile als auch ein gemütlicher Wohnbereich mit Sofa und Sitzecke ihren Platz. Das Schlafzimmer sowie das Badezimmer sind ohne Flur zentral über die Wohnküche zu erreichen. Ein innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ausreichend Stauraum bietet ein eigener Kellerverschlag.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 1.048 Euro und setzt sich aus 858 Euro Kaltmiete sowie 190 Euro Betriebskostenvorauszahlung zusammen. Darin enthalten sind die üblichen umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Heizkosten. Wohnungsstrom sowie Telefon und Internet sind separat anzumelden und zu bezahlen. Ein Stellplatz gehört nicht zum Angebot; am Objekt steht keine Parkmöglichkeit zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich mitten in der Sinziger Kernstadt und verbindet das Leben im Zentrum mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Lage spricht insbesondere Singles und Paare an, die ihre täglichen Erledigungen gerne zu Fuß erledigen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie in ihrem direkten Umfeld schätzen.

Die Innenstadt bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Geschäften und Restaurants. Ob der Einkauf des täglichen Bedarfs, ein Kaffee zwischendurch oder ein gemeinsames Abendessen – vieles lässt sich unkompliziert in den Alltag integrieren.

Auch für einen Ausgleich zum Berufsalltag bietet Sinzig zahlreiche Möglichkeiten. Der Schlosspark lädt zum Spazieren und Verweilen ein. Die Landschaft rund um Rhein und Ahr bietet Raum für Radtouren, Wanderungen und Ausflüge ins Grüne. Sportvereine und Fitnesseinrichtungen ergänzen das Freizeitangebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Bushaltestellen im Umfeld, unter anderem an der Koisdorfer Straße und am Sinziger Kreuz, sowie den Bahnhof Sinzig gegeben. Über den Bahnverkehr bestehen Verbindungen in Richtung Bonn, Köln und Koblenz. Damit ist der

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Standort auch für Berufspendler interessant. Die Anbindung an die Autobahn A61 ergänzt die überregionale Erreichbarkeit mit dem Auto.

Ausstattung

Das gesamte Gebäude einschließlich der Wohnung wurde gerade kernsaniert. Die Ausstattung präsentiert sich hell und modern. Überwiegend ist Laminat in warmer Holzoptik verlegt. Weiß gestrichene Wände sowie weiße Türzargen und Türblätter unterstreichen das freundliche Gesamtbild. Sichtbare Holzbalken setzen natürliche Akzente.

Die Kunststofffenster verfügen teilweise über eine Zweifach-, teilweise über eine Dreifachverglasung. Zahlreiche Fensterflächen sorgen für einen guten Tageslichteinfall. In der geräumigen Wohnküche sind die Anschlüsse so angeordnet, dass sich eine Küchenzeile und ein Wohnbereich mit Sofa und Sitzecke miteinander kombinieren lassen.

Das innenliegende Badezimmer ist mit hellen Wandfliesen und einem grauen Fliesenboden gestaltet. Zur Ausstattung gehören eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein wandhängendes WC. Ein eigener Kellerverschlag bietet genügend Abstellfläche.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern. Die Heizkosten werden über einen Messdienstleister abgerechnet und sind in der Betriebskostenvorauszahlung berücksichtigt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Der hierfür benötigte Strom ist Bestandteil des separat zu zahlenden Wohnungsstroms.

Sonstige Angaben

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

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Impressionen



Wohnküche



Schlafzimmer

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN



Schlafzimmer



Badezimmer

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

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