



Moderne Eigentumswohnung in beliebter Wohnlage!

56179 Niederwerth, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 136613007



Wohnfläche ca.: **84 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **289.000 EUR**



Moderne Eigentumswohnung in beliebter Wohnlage!

Objekt ID	136613007
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Vogteistr. 12a 56179 Niederwerth
Wohnfläche ca.	84 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	10.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt
Kaufpreis	289.000 EUR





Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines repräsentativen Mehrfamilienhaus in bevorzugter und hochwasserfreier Lage von Niederwerth.

Die insgesamt ca. 84 qm Wohnfläche bieten Ihnen folgende Aufteilung:

Eingangsbereich mit Diele/Flur, großer offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Küche und Austritt auf den Balkon, GWC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum und ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und Fahrradabstellraum.

Der Stellplatz für den PKW befindet sich unmittelbar neben dem Haus. Ein kleiner gemeinschaftlicher Garten im Hinterhof kann gerne nach Wunsch gestaltet werden. Aktuell ist die Wohnung für eine Kaltmiete in Höhe von 600,- Euro an einen solventen Mieter vermietet. Daher auch durchaus auch als langfristige und stabile Kapitalanlage denkbar.

Innenbilder werden auf ausdrücklichen Wunsch der aktuellen Mieter nicht veröffentlicht.

Lassen Sie sich von dieser tollen Wohnung begeistern. Weitere Informationen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Ausstattung

Das repräsentative Mehrfamilienhaus wurde 1998erbaut und verfügt entsprechend über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung:

- Gas Etagenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- hochwertige Bodenbeläge
- Sonnenbalkon
- massive Bauweise

.....

Sonstiges

Die das Objekt betreffenden Angaben erfolgen auf Grund der Informationen des Verkäufers, eine Gewährleistung durch uns wird hiermit ausgeschlossen. Die Nachprüfung obliegt dem Käufer. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	vor dem 1.5.2014
Baujahr	1998
Primärenergieträger	Gas





Endenergiebedarf

77,90 kWh/(m²·a)





Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger und hochwasserfreier Lage von Niederwerth. Niederwerth stellt die einzige mit einer Gemeinde bewohnte Rheininsel dar und verfügt über ein hohes Erholungspotential. Eine starker Zusammenhalt sowie ein reges Vereinsleben prägen die Dorfgemeinschaft. Grundschule und Kindergarten sind in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Infrastruktur wie Busverbindungen, Ärzte, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im direkt angrenzenden Vallendar zu erreichen. Bis nach Koblenz sind es ca. 10 Autominuten.





231DD21F-28C9-40C5-9673-E8C32F



F054D28F-C5AF-4C5D-B884-7EE58E



64B3E031-A49F-4CE4-94F4-FFC8B8

