

Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Sinzig-Bad Bodendorf

Objekt: 1968 • 53489 Sinzig / Bad Bodendorf
550,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1968
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	53489
Ort	Sinzig / Bad Bodendorf
Etage	2
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	147,94 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.05.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Provisionsfrei	Ja
Nebenkosten	240,00 €
Warmmiete	790,00 €
Kaution	1.100,00 €



Kaltniete

550,00 €

Beschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1965 erbauten Wohn- und Geschäftshauses. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 65 m². Vom Flur aus gelangt man komfortabel zu allen Räumlichkeiten der Wohnung. Über das Schlafzimmer betritt man den östlich ausgerichteten Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch eine große Fensterfront. Nach Absprache kann ein eigener Abstellraum im Kellergeschoss genutzt werden. Es existiert kein Aufzug und kein Stellplatz. In der näheren Umgebung gibt es jedoch einige Abstellmöglichkeiten.

Die Gesamtmiete von 790,00 € umfasst die Nettokaltmiete für die Wohnung sowie die Nebenkosten. In den Nebenkosten sind u.a. die Verteilung der Grundsteuer, Versicherung, Wasser/Abwasser sowie die Heizkosten enthalten. Lediglich Strom und Telefon sind vom Mieter separat anzumelden und zu zahlen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Bad Bodendorf, einem Ortsteil der Stadt Sinzig. Bad Bodendorf ist als das "Tor zum Ahrtal" bekannt und bildet mit den Ortschaften Bad Neuenahr und Bad Breisig das "Bälderdreieck" des Kreises Ahrweiler. Bad Bodendorf ist Teil des Rotweinwanderwegs und des AhrSteigs sowie des Ahr-Radweges. Erste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort. Vor der Haustüre können Sie zudem jeden Freitag den Wochenmarkt besuchen. Bad Bodendorf verfügt über einen eigenen Kindergarten, eine Grundschule und unterschiedliche Arztpraxen. Eine Apotheke sowie ein Reformhaus befinden sich ebenfalls im Haus selbst. Der Bahnhof Bad Bodendorf liegt direkt gegenüber des Gebäudes und sorgt für eine Anbindung nach Remagen, Bonn und an das Ahrtal. Über die Bundesstraße B266 gelangt man in kürzester Zeit beispielsweise nach Bad Neuenahr-Ahrweiler oder auch zur Autobahn A61. Die nahegelegene B9 ermöglicht ebenso eine schnelle Verbindung entlang der Rheinschiene nach Bonn oder Koblenz.

Ausstattung

Das Wohnzimmer ist mit zeitlosem Parkett ausgestattet. Das Schlafzimmer sowie der Flur sind mit Laminat, die Küche mit neuem PVC-Boden versehen. Das Badezimmer besitzt terracottafarbene Bodenfliesen und ist ca. 2 Meter hoch hell gefliest. Alle weiteren Räume sind tapeziert und weiß gestrichen. Die Fenster sind zweifach verglast und in Kunststoffrahmen gefasst. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, welche ebenso die Warmwasserbereitung sicherstellt. Es ist keine Einbauküche vorhanden.

Sonstige Angaben

Eine 360-Grad-Tour zur virtuellen Besichtigung der Wohnung finden Sie direkt unter <https://tour.ogulo.com/zWD2>

Damit wir allen Interessenten einen noch genaueren Eindruck ermöglichen können, bieten wir Ihnen, im Vorfeld zur Besichtigung vor Ort, die Möglichkeit einer Onlinepräsentation an. Hierzu können Sie sich direkt unter <https://attendee.gotowebinar.com/register/4490586238731265883> anmelden. Im Nachgang zur Onlinepräsentation können wir eine Besichtigung vor Ort vereinbaren.

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

Impressionen



Schlafzimmer



Küche



Bad



Balkon



Flur



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