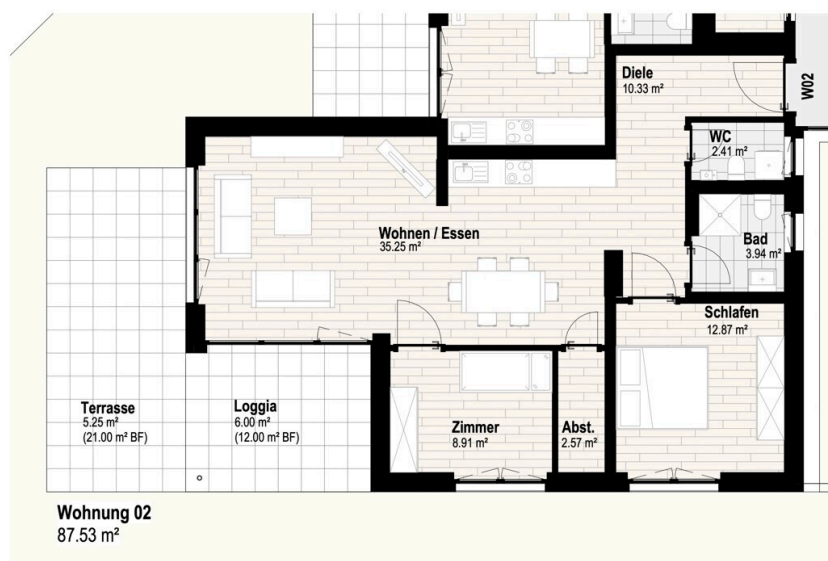


Exklusiv wohnen an der Wied - Wohnung Nr. 2 mit Terrasse und Loggia - Aufzug - Erstbezug -

PEGGY STÜBER
— IMMOBILIEN —



Wohnung 02 (EG links)

Objekt: 109.2 | 56588 Waldbreitbach

Objekttyp	Erdgeschoss	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 88 m²	Endenergiebedarf	30,5 kWh/(m²a)
Nutzfläche	ca. 2 m²	Energieausweis	05.02.2034
Anzahl Zimmer	3	gültig bis	
Anzahl Schlafzimmer	2	wesentlicher	Elektro
Anzahl Badezimmer	1	Energieträger	
Anzahl sep. WC	1	Kaution	3.150,00 €
Baujahr	2024	Kaltmiete	1.050,00 €
Zustand	Erstbezug		

Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

peggy@stueber-immobilien.de
www.stueber-immobilien.de

Beschreibung

Obergeschoss-Wohnung Nr. 2 mit Ausblick - Waldbreitbach an der Wied zu vermieten!

Die TOP moderne, mit hochwertigen Materialien ausgebaute Wohnung ist ideal für Mieter geeignet, welche alle sich bietenden Annehmlichkeiten zu schätzen wissen. Tiefgaragenstellplatz und Aufzug lassen die alltäglichen Dinge locker und leicht erledigen. Die Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss (links) und besticht mit einer Terrasse und einer schönen Loggia!

Die exklusive Wohnung punktet durch eine offene und klare Aufteilung sowie ihre großzügigen Fensterflächen.

Sie betreten die Wohnung und stehen in einer Diele. Von hier aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, das Bad und das Gäste-WC. Danach erschließt sich ein offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Ein Abstellraum rundet das Raumprogramm ab.

Hier können Sie jeden Tag Ihre "quality-time" verbringen.

Eine Loggia mit Ausblick macht jeden Feierabend zum Urlaubserlebnis.

Raumaufteilung:

Wohnung Nr. 2 = 87,53 qm (3 Zimmer - Küche - Bade - WC-Gast - Abstellraum)

Erdgeschoss

- Diele (10,33 qm)
- Schlafzimmer (12,87 qm)
- Zimmer (8,91 qm)
- Wohnen/Essen (35,25 qm)
- Badezimmer (3,94 qm)
- Gäste WC (2,41 qm)
- Loggia (6,00 qm)
- Terrasse (5,25 qm)

Zu dieser Wohnung gehört 1 Tiefgaragenstellplatz - Stellplatz 50,00 €/Monat und ein separater Kellerraum (3,39 qm) .

Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner befindet sich in einem gemeinschaftlichen Waschraum in der Tiefgarage.

Nutzräume:

- 1 separater Kellerraum abschließbar (ca. 3,39 qm)

Lage

Im Herzen des Naturparks Rhein-Westerwald liegt Waldbreitbach direkt an der Wied. Wälder, Wiesen und Äcker umschließen die Gemeinde mit ihren Ortsteilen.

Hervorragende Sportanlagen für Fußball, Tennis, Schießen oder Gleitschirmfliegen stehen zur Verfügung. Auch Freunde des Reitsports sind gerne gesehen. Cafe's, Gaststätten, Hotels und ein Campingplatz laden zum Verweilen oder zu einem längeren Aufenthalt ein. Zahlreiche Veranstaltungen für Jung und Alt – verteilt über das ganze Jahr – sorgen für die richtige Abwechslung. In mehr als zehn Vereinen sind auch Neubürger herzlich eingeladen mitzumachen.

Die medizinische Versorgung ist für die Menschen durch eine Doppelpraxis und einer Physiotherapie und für die Haustiere durch eine Tierarztpraxis sichergestellt.

Verkehr:

BAB A3 - zwei Anschlussstellen Bad-Honnef/Linz/Asbach und Neustadt-Wied/Ferthal ca. 20 Minuten

Bahnhof - Linz am Rhein ca. 20 Minuten

Neuwied - 25 Autominuten

Koblenz - 40 Autominuten

Bonn - 45 Autominuten

Ausstattung Beschreibung

Exklusiv wohnen mit Ausblick und Lebensfreude pur genießen!

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Vinylboden versehen.

Diele, Abstellraum und Bäder mit großflächigen Bodenfliesen. Alle Wände sind fein gespachtelt und matt weiß gestrichen.

Alle Räume sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Das ermöglicht eine freie und individuelle Art der Einrichtung.

Die großflächigen Fenster sind aus Kunststoff und sind mit Leibungslüftern versehen. Alle Rolladen sind mit Motorantrieb.

Die Loggia geht nahtlos in die Terrasse über und verleiht der Wohnung damit einen modernen und großzügigen Aussenbereich.

PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

Das Treppenhaus und die Flure zu den Wohnungen sind mit einem Steinteppich versehen. Ein Aufzug führt zu jeder Wohnung in den verschiedenen Etagen, auch in die Tiefgarage.

Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz der fest der Wohnung zugeordnet ist und mitgemietet werden muss.

Zur Zeit befinden sich die Wohnungen im Endausbau. Eine Besichtigung der Baustelle ist zur Zeit leider noch nicht möglich. Gerne können Sie sich über die Lage einen Eindruck verschaffen.

Sonstige Angaben

Miete (kalt) : 1.050,00 €/Monat

Betriebskostenvorauszahlung: 180,00 €/Monat

Heizung- und WWvorauszahlung: 110,00 €/Monat

Tiefgaragenstellplatz 50,00 €/Monat

Warmmiete: 1.390,00 €/Monat

Kaution: 3.150,00 € (3 Monats-Kaltmieten)

Strom-, Internet- und Telefonkosten werden direkt mit dem Anbieter abgerechnet!

Besichtigung nach Baufortschritt und vorheriger Vereinbarung möglich! Bezugsfertig ab 08/09.2024

PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

Lageplan



Lage

Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

peggy@stueber-immobilien.de
www.stueber-immobilien.de

PEGGY STÜBER

— IMMOBILIEN —

Ihr Ansprechpartner

Frau Peggy Stüber

Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17

53547 Breitscheid

Telefon: 02638 6591

Mobil: +49 (0) 151 17266322

E-Mail: peggy@stueber-immobilien.com

Rechtshinweis

Ich bin für Käufer und Verkäufer berechtigte Maklerin. Durch Ihre Anfrage an einem von mir angebotenen Objekt oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer akzeptieren Sie die allgemein geltenden Geschäftsbedingungen. Ich behandle Ihre Daten mit größtmöglicher Sorgfalt und absolut vertraulich nach den Richtlinien der aktuellen DSGVO.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmakler sind wir gemäß §§1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GWG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die hierfür relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - etwa mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GWG) sieht vor, dass wir als Makler diese Unterlagen 5 Jahre aufbewahren müssen.

HAFTUNG: Alle von mir weitergegebenen Informationen und Unterlagen zum Objekt (wie z.B. Pläne und Grundrisse) stammen vom Verkäufer beziehungsweise Vermieter. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben. Es obliegt Ihnen unseren Kunden, die Objektinformationen auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind feibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung, oder sonstiger Zwischenverwertung.

FINANZIERUNG: Vor der ersten Kontaktaufnahme empfehle ich Ihnen aufgrund der geänderten Wohnimmobilien-Kreditrichtlinien ein Beratungsgespräch mit Ihrer Hausbank.

Peggy Stüber Immobilien

Gartenstraße 17
53547 Breitscheid

Tel.: 02638 6591

peggy@stueber-immobilien.de
www.stueber-immobilien.de