

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Meudt-Dahlen

### Nähe Montabaur - Schöne Doppelhaushälfte im Landhausstil!



Objekt-Nr. **OM-328406**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sascha Keller

56414 Meudt-Dahlen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.750 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde ca. 2000 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in 56414 Meudt-Dahlen.

Es eignet sich hervorragend für kleine Familien und/oder wenige Personen mit dem Wunsch nach eigenen Hobby/Lese/Arbeitszimmern.

Aufteilung:

EG: Großzügiges Wohnzimmer mit Panoramafenster und direktem Zugang zur Terrasse/ Garten. Separate Küche mit Einbauküche mit Sprossenfenstertür zum Wohnzimmer.

Hauswirtschaftsraum, Diele und Gäste-WC.

OG: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Treppe zum ausgebauten Dachboden und großes Bad mit Tageslicht, Eckwanne und separater Dusche.

DG: 20qm Raum mit Nutzungsmöglichkeit als Arbeitszimmer, Hobbyraum o.ä.

## Ausstattung

- Das EG ist mit pflegeleichten, hellem Laminat oder Fliesen ausgestattet
- Im OG befinden sich in allen Schlafzimmern moderne, helle Laminatböden
- modernes Tageslichtbad (ca. 11 qm) mit großem Waschbecken, Toilette, Eckbadewanne und separater Dusche
- Im Bad befindet sich zusätzlich eine Fußbodenheizung, sowie ein Handtuch-Heizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Hochwertige doppelverglaste Sprossen-Fensterelemente aus Kunststoff mit Rollläden
- Schicke weiße Innentüren
- Dachboden ist komplett ausgebaut
- Eigene Gastherme
- DSL
- Kabelanschluss

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Betriebs- und Nebenkosten:

- 150€ Betriebskosten (Grundsteuer, Versicherung, Abwasser, etc.)
- Strom- und Gasanbieter können dank eigener Heizungsanlage frei vom Mieter gewählt werden und werden direkt an den Versorger gezahlt.

Voraussetzungen für Mietvertrag (nicht für Besichtigung):

- Miete ist nicht verhandelbar
- zzgl. Garage (70€) und zwei Stellplätze (je 13€), zusammen 96€
- max. 4 Personen

- Mietnachweise der letzten 12 Monate
- Gehaltsnachweise der letzten 12 Monate (keine Vermietung über Jobcenter)
- Positive Selbstauskunft (SCHUFA)
- Haustiere nur nach Absprache und gesonderter Vereinbarung
- Kautions i.H.v. 3 Kaltmieten (keine Ratenzahlung)
- Besichtigungen nach Absprache: vorwiegend Samstags

Änderungen und Irrtümer vorbehalten; Bilder sind (reale) Muster.

## **Lage**

Das Wohnhaus befindet sich in Meudt-Dahlen, ca. 8 km von Montabaur entfernt. Meudt-Dahlen ist ein Ortsteil von Meudt.

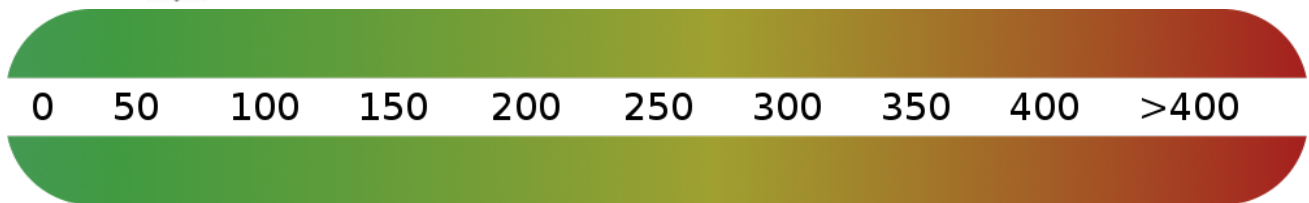
Im Ort Meudt gibt es alles für den tägl. Bedarf, sowie Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Bäcker und Sparkassen. Zum Industriegebiet Heiligenroth sind es 5 km, nach Montabaur mit BAB 3 Anschluss und zum ICE-Bahnhof sind es nur 7 km.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche (Einbauküche Beispiel)



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie

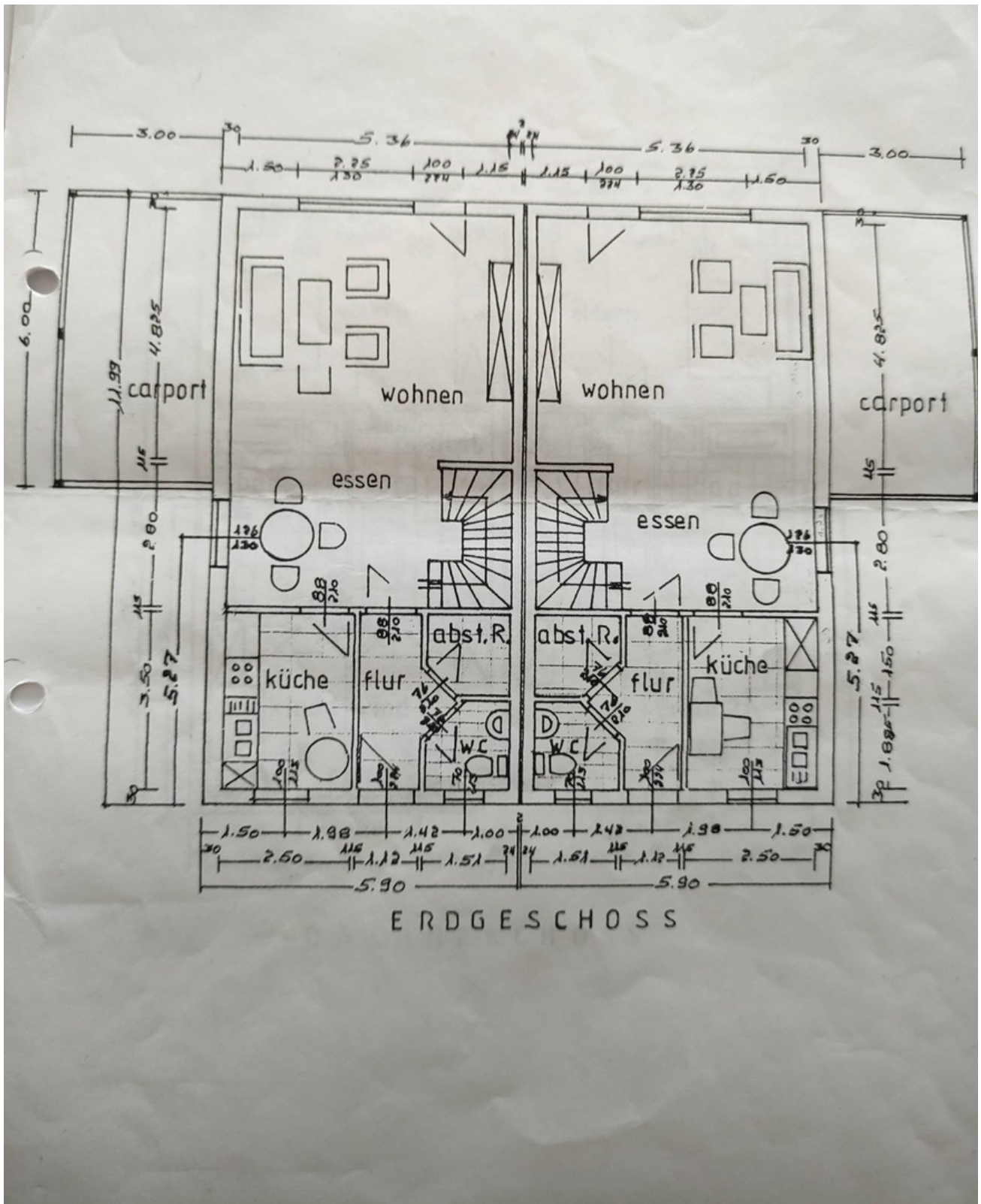


Bad



Bad mit Eckwanne

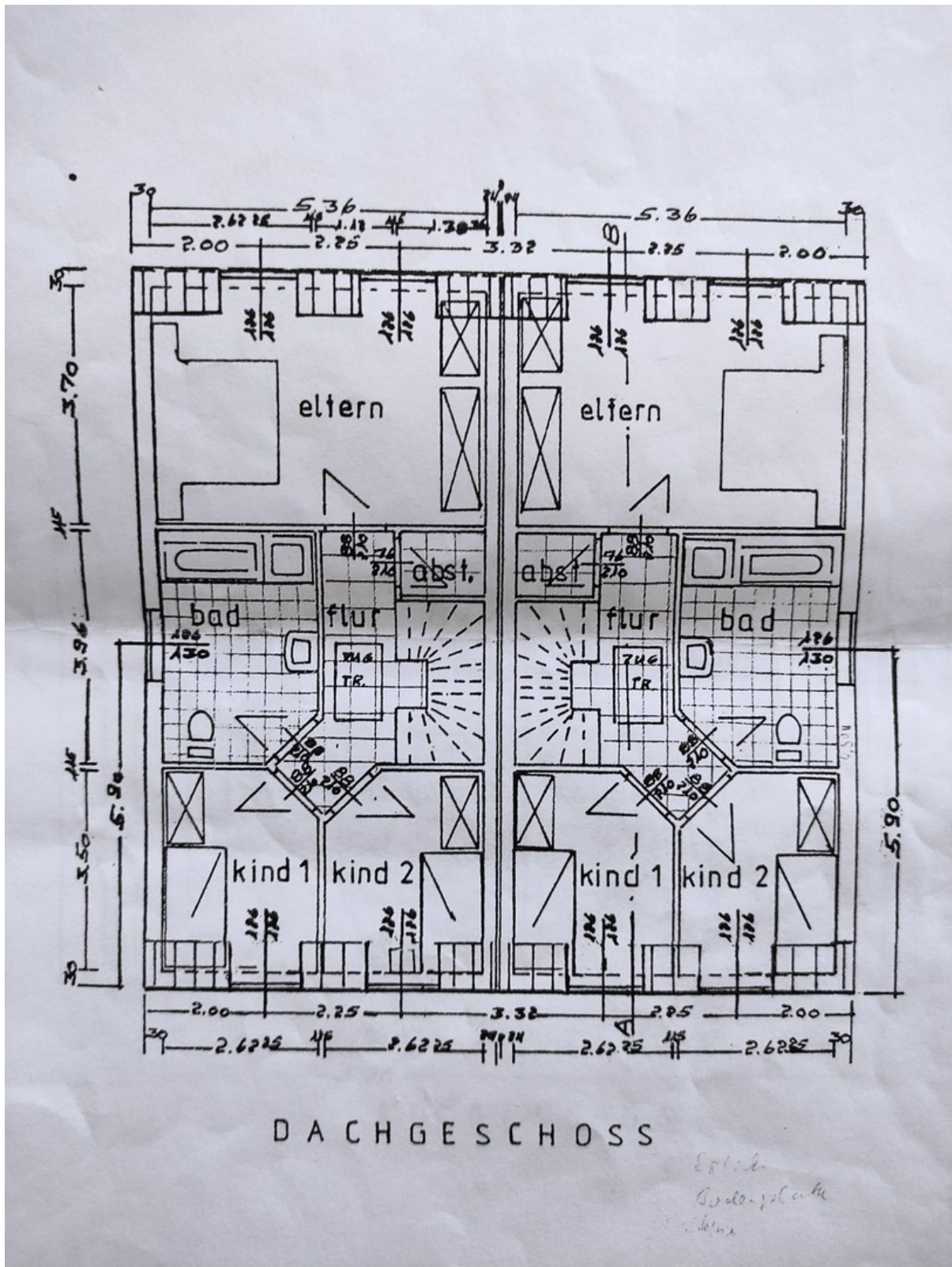
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG