

St. Johann: Topmodernes Wohnen in uriger Scheune (ca. 107 m²), gr. Wohn/Essz. + Küche, 4Z + Top-Bad für 980 € + 220 € NK ab sofort frei!



Der Lebensmittelpunkt der alten Scheune ist das Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche

Zur Vermietung steht eine urige Scheune, ausgebaut zu einem eigenständigen Haus nach modernsten Maßstäben. Die Fassade: verputzter Sandstein. Die Wände: fast einen Meter dick. Die Fenster: im aufgearbeitetem Gesimse eingefasst.

Sie finden dieses tolle Gebäude im idyllischen St. Johann im drei Dreieck Bad Kreuznach, Alzey und Bingen, eine knappe halbe Auto-Stunde von Mainz entfernt.



Der Scheunenausbau ist gerade erst fertig geworden. Entstanden ist in den alten Mauern ein mehr als großzügiger Lebensmittelpunkt mit Küche und Wohn-Esszimmer mit angeschlossener Abstellkammer im Erdgeschoss und vier Zimmern mit tollem Badezimmer (Eckwanne und Dusche!) im Obergeschoss.

Der Grundriss

Hinter der geschmackvollen Eingangstür, bei der sich übrigens beide Türflügel komplett öffnen lassen, erwartet Sie ein großer Vorflur mit abgeschlossenem Abstellraum für Fahrräder & Co. Drei Stufen die Treppe hinauf betreten Sie das Herzstück der Wohnung. Auf



Rosenbrock Immobilien

Entweder 3. Schlafzimmer oder gut als Wohn- und Fernsehzimmer zu nutzen: Von hier geht es zum nächsten Zimmer

über 35 m² haben Sie Platz für eine großzügige Küche, den Esstisch und den Wohnbereich. In der praktischen Abstellkammer verschwinden außerdem die Dinge des täglichen Lebens.

Im Obergeschoss gehen alle Zimmer vom geräumigen Flur ab. Gleich rechts liegt das erste Schlafzimmer mit zwei großen Dachflächenfenstern, die elektrisch zu öffnen sind. Weiter rechts schließt sich das Badezimmer an – und es erwartet Sie weit mehr als ein übliches Standardbad: Der Raum ist groß und mit den tollen großformatigen Fliesen sehr geschmackvoll ausgestattet. Die Sanitärobjekte wie Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und Badmöbel sind von wirklich guter Qualität. Das Highlight ist der so effektive wie außergewöhnliche Lichtschacht im Dach. Das Fenster des Lichtschachtes ist zu elektronisch zu steuern und lässt enorm viel Luft und Licht in den Raum. Linker

Hand des Flurs liegt ein weiteres Zimmer – ideal als Wohn- oder Fernsehzimmer zu nutzen, denn es schließt an ein weiteres Zimmer an – einen privaten und uneinsehbaren Raum mit großen Milchglasfenstern. Weiter links des Flures liegt das nächste Schlafzimmer, ebenfalls mit einem zusätzlichen großen, Licht einfangenden Fenster im Dach.

Die Ausstattung...

...ist erste Wahl was die Qualität der Materialien und der Ausführung angeht. Das trifft nicht nur auf den geschmackvollen Fliesenboden in allen Räumen zu, sondern auch auf die Fenster mit Rollläden, sämtliche Türen, Griffe, die Schalter, das Edelstahlgeländer im Treppenhaus etc. Die



Rosenbrock Immobilien

Für viel Privatsphäre: der uneinsichtige Raum (Milchglasfenster) im Obergeschoss



Rosenbrock Immobilien

Das High-Light in diesem Wellness-Bad ist der Lichtschacht über dem Waschplatz. Die Fenster lassen sich elektronisch öffnen



Rosenbrock Immobilien

Auch im Schlafzimmer ist ein wirkungsvolles Dachfenster

Wände sind verputzt und weiß angelegt. Die Elektrik ist selbstverständlich neu und alle Zimmer sind mit ausreichend Steckdosen versehen. Der Fernsehempfang läuft über Kabel, ebenso wie das Internet. St. Johann ist zudem an das Glasfaserkabelausbauprojekt der VG Sprendlingen-Gensingen, den angeschlossenen.

Der Energiebedarf beläuft sich auf nur 120,84 kWh/(m²a). Kein Wunder, denn das zweischalige

Mauerwerk ist teilweise einen Meter dick und gedämmt. Das neue Dach ist ebenfalls mit Dämmung (25 cm) isoliert. Die Nebenkosten werden mit 220 Euro pro Monat veranschlagt und einmal jährlich genau nach Verbrauch (Zähler) abgerechnet.

Der Ort und die Lage:

Das Haus liegt an der Hauptstraße des beschaulichen St. Johann. Der Winzer-Ort zählt mit seinen ca. 850 Einwohnern zur VG Sprendlingen-Gensingen. Es gibt einen Kindergarten und ein reges Vereinsleben mit Sport- und Gesangsverein, den Landfrauen und der Feuerwehr. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen sowie die Infrastruktur einer Kleinstadt finden Sie im fünf Minuten entfernten Sprendlingen. St. Johann ist zudem bekannt für den Golfclub Rheinhessen und die hervorragende Gastronomie auf dem Hofgut Wißberg. Die Auto-



In allen Räumen sind an ausreichend Steckdosen gedacht worden

bahn A61 ist in ca. 10 Minuten erreicht. Bad Kreuznach, Alzey oder Bingen sind je etwa 20 Minuten entfernt, Mainz rund 30 Minuten.

Miete und Nebenkosten

Die Kaltmiete beträgt 980 Euro im Monat. Dazu kommen wie eben erwähnt 220 Euro für die Nebenkosten. Als Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrags wird verständlicherweise um eine Schufa- Auskunft, drei aktuelle Gehaltsauszüge und

eine Vorvermieterbescheinigung gebeten. Die Kautionskaltmieten ange-setzt. Die korrekten und sympathischen Vermieter freuen sich auf ebensolche Mieter.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Dieses Exposé...

...wurde im Auftrag der Vermieter von Rosenbrock Immobilien erstellt. Wir sind stets bemüht die Richtigkeit aller Informationen zu prüfen, dennoch sind für alle gemachten Angaben die Vermieter verantwortlich. Gerne betreuen wir auch Ihre Immobilienvermietung und Ihren Immobilienverkauf!

**Osterstraße 17 Tel.: 0 67 32 / 948 91 94
55288 Udenheim Fax: 0 67 32 / 948 91 10**

**info@rosenbrock-immobilien.de
www.rosenbrock-immobilien.de**

