



Seit über 25 Jahren Ihr Partner für Ihre Immobilie!



## Zwei-Parteienhaus Kuckucksweg 18 56130 Bad Ems

# Eckdaten



Baujahr	1971
Zimmer	3 und 2
Badezimmer	1 und 1
Wohnfläche	OG ca. 74 m <sup>2</sup> UG ca. 52 m <sup>2</sup> Gesamt ca. 126 m <sup>2</sup>
Grundstück	ca. 510 m <sup>2</sup>
Heizung	Gas-Zentralheizung
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
KFZ-Stellplatz	Garage (im Preis inbegriffen)
Kaufpreis	315.000,00 EUR
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

# Beschreibung



Das im Jahr 1971 gebaute Objekt befindet sich in herrlicher Höhenlage von Bad Ems und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die schöne Kurstadt.

Insgesamt verteilt sich die Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf zwei Wohnungen.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet ca. 74 m<sup>2</sup> die sich auf drei Zimmer sowie Küche, Bad und Gäste-WC verteilen. Absolutes Highlight bildet hier der Blick aus dem großen Wohnzimmerfenster über die Stadt.

Einen Platz für Ihr Auto bietet die Garage mit elektrischem Tor. Diese wird nach Auszug der Mieterin im Obergeschoss aktuell nicht genutzt.



Im Untergeschoss des Objektes befindet sich die zweite Wohnung des Objektes.

Diese erstreckt sich auf ca. 52 m<sup>2</sup>. Mit zwei Zimmern sowie Küche und Bad bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss. Auch die Wohnung im Untergeschoss bietet einen Balkon mit wunderbarem Weitblick über die Kurstadt.

Aktuell ist die Wohnung zu 320,00 EUR Kaltmiete vermietet. Die Mieter wohnen bereits seit Juni 2021 im Objekt, dementsprechend besteht ein Potential die Miete anzupassen.



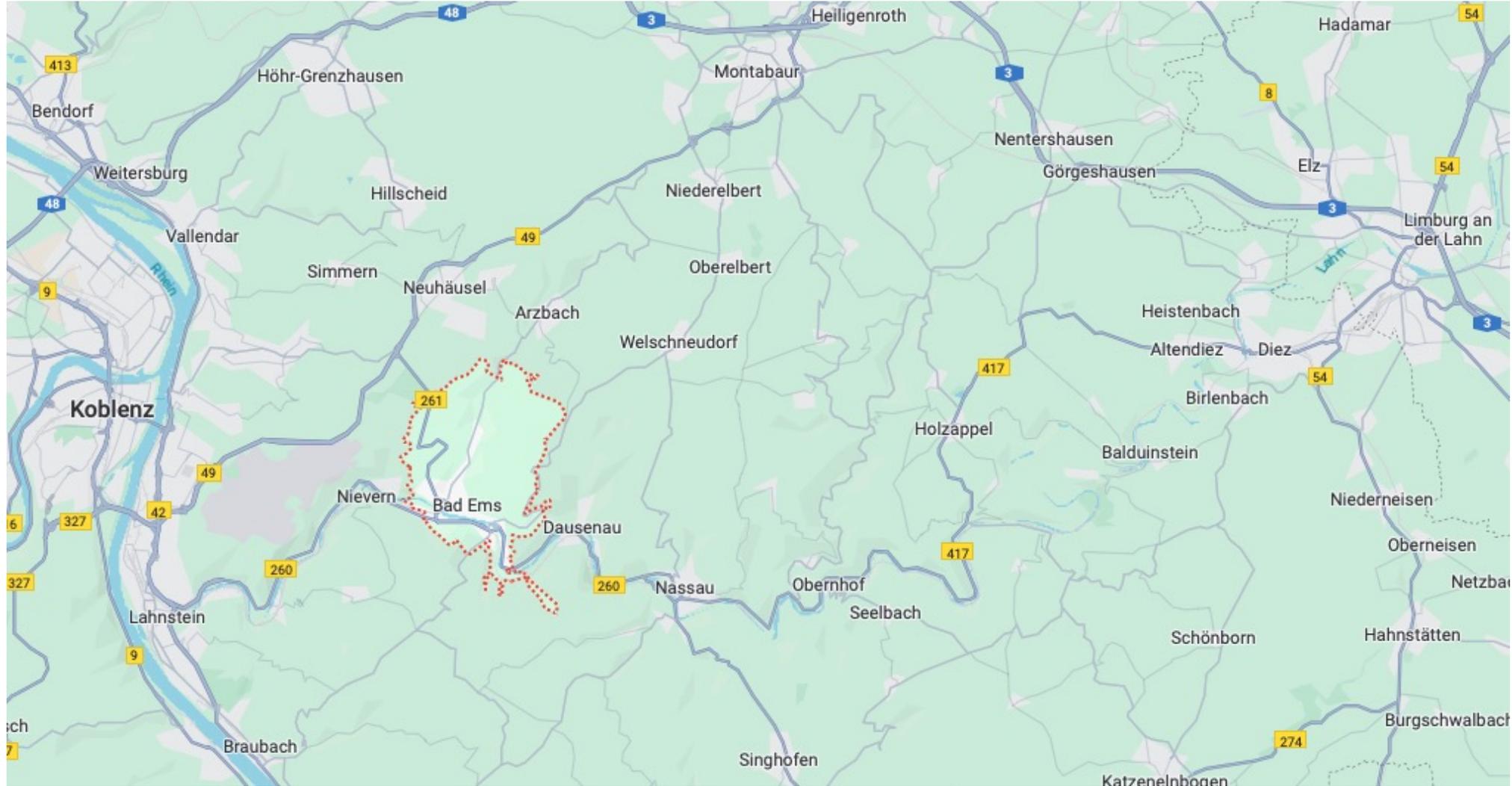
Bad Ems bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs. So erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Banken, ärztlicher Versorgung und verschiedenen Restaurants.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 15 Minuten Montabaur mit Anschluss an die A3 in Richtung Köln oder Frankfurt oder aber auch den ICE-Bahnhof. Koblenz liegt ca. 20 Minuten entfernt.

Ein absolutes Highlight der Kurstadt die Emser Therme mit Deutschlands erster Flusssauna.

Seit 2021 ist Bad Ems Teil des Weltkulturerbes „Great Spa Towns of Europe“.

# Makrolage



# Mikrolage



# Außenansicht



# Impressionen Obergeschoss







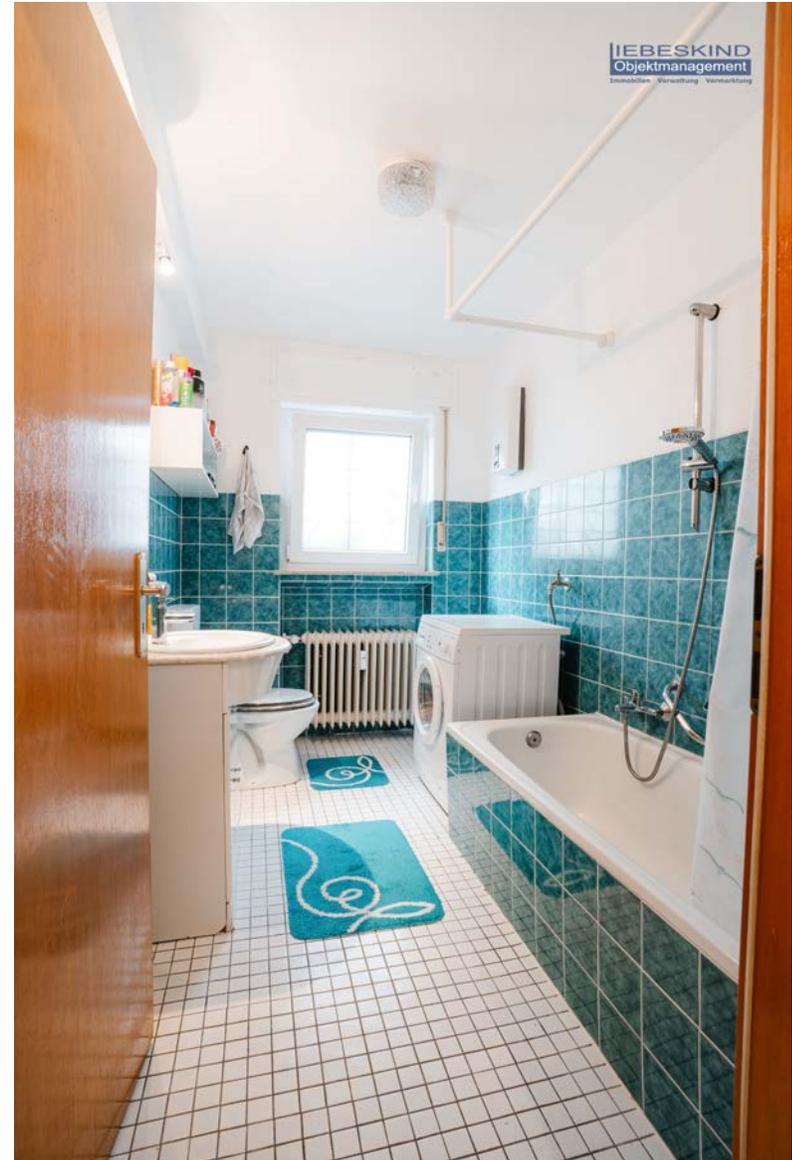




# Impressionen Untergeschoss

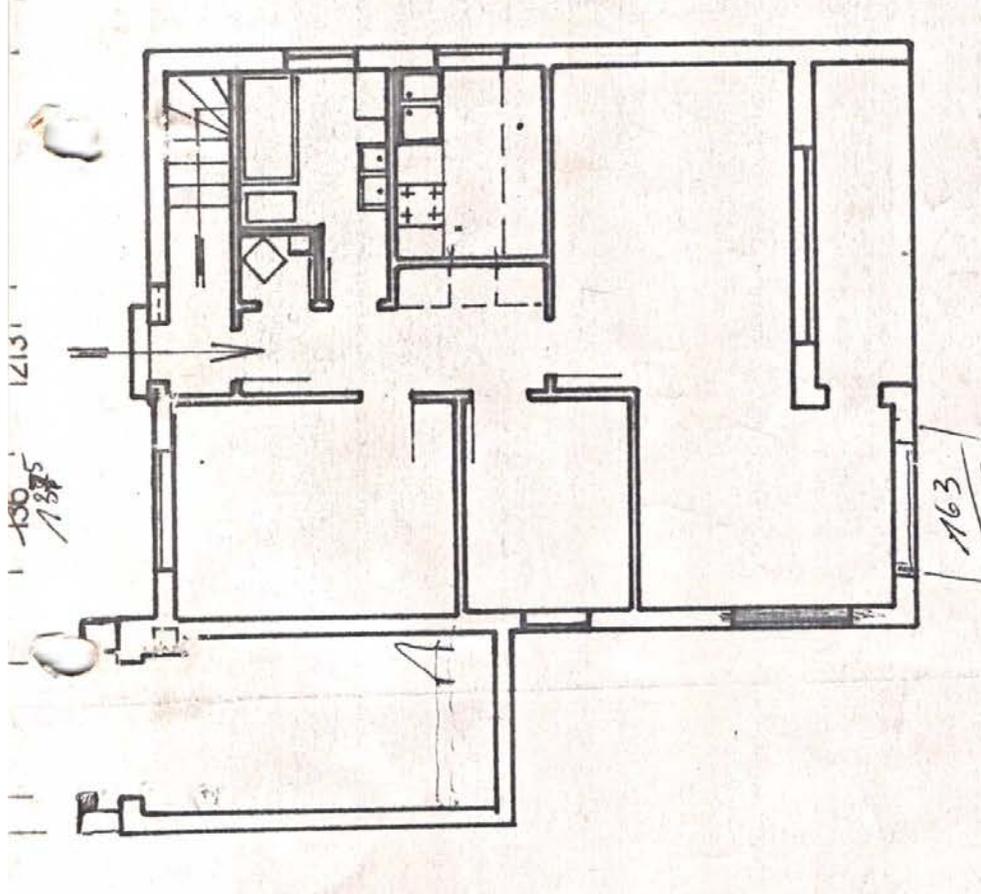








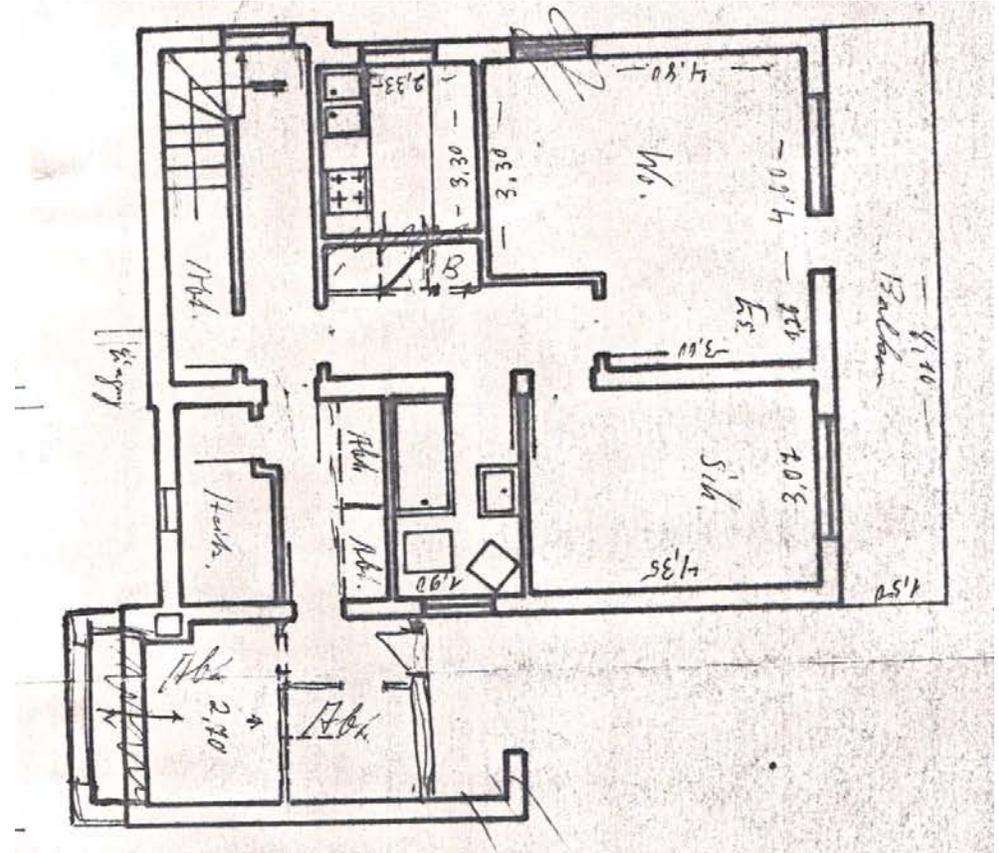
# Grundrisse



Obergeschoss



Untergeschoss



# Sie haben Fragen?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Auf dem Acker 31  
56379 Winden  
Tel.: +49 (0) 2604 9439440  
Mail: [info@liebeskind-objektmanagement.de](mailto:info@liebeskind-objektmanagement.de)  
Internet: <https://liebeskind-objektmanagement.de>

SCAN ME

