

Exposé

Wohnung in Bergisch Gladbach

**Wunderschöne helle Terrassen Wohnung am Wald 15 min
in köln.**



Objekt-Nr. **OM-164639**

Wohnung

Vermietung: **4.320 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Marie Rudolph Grinch
Telefon: 0178 3122214
Mobil: 0178 3122214

51427 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Heizung	Fußbodenheizung
Etagen	2	Mietdauer min.	2
Zimmer	2,00	Frei ab	04.02.2025
Wohnfläche	92,00 m ²	Frei bis	01.01.2030
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.500 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	4.320 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	4
Etage	2. OG	Haustiere	Erlaubt
Stellplätze	1		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese möblierte Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines gepflegten 5 Parteien Hauses.

Die Wohnung ist schön hell und voll ausgestattet sie hat eine Größe von 92 qm.

Sie hat extra hohe Decken.und ist schön hell.

An das Wohnzimmer schließt sich eine Terrasse mit 25 qm an.

An allen Fenstern befinden sich Jalousien.Das großzügige Badezimmer ist ausgestattet mit separater Dusche und Badewanne.

Für PKW gibt es einen Stellplatz ansonsten gibt es vor dem Haus weitere Parkmöglichkeiten.

Diese sehr komfortable und modern ausgestattete Wohnung bietet Komfort in jedem Wohnbereich und garantiert mit der vollständigen löffelfertigen Ausstattung, einschließlich Bettwäsche und Handtücher einen angenehmen Langzeitaufenthalt.

Die Küche ist vollständig und hochwertig gestaltet mit Backofen, Kühl-Gefrierkombination und Spülmaschine.

Das Wohnzimmer ist ausgestattet mit LAN und WLAN Zugang, Flatcreen mit Sat-Anschluss , einem Schlafsofa & komfortabler Matratzenauflage, für angenehmen Schlafkomfort und eine schöne Wohnlandschaft mit wunderschönen Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer bietet Doppelbett 180x200 und einen großen Kleiderschrank. Der oben genannte Preis bezieht sich auf 2 Personen. Für die dritte Person werden zusätzliche Kosten von 370, 00 € berechnet. 1 Haustier kostet 5,00 € am Tag.

- Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Dusche

- Dachterrasse 25qm, nach Süden/ Osten ausgerichtet

- fester PKW Stellplatz

-Fußbodenheizung

-Schnelles Internet

-Hoche Decken

-in 3min. im Wald

-in 15 Minuten in Köln

- Daylight bathroom with corner bath and shower

- Rooftop 25sqm, facing south / east

- fixed car parking space

-Fußbodenheizung

- Fast internet

-Hoche blankets

in 15 minutes in Cologne

Energieausweis liegt noch nicht vor, ist in Vorbereitung !

Ausstattung

This furnished apartment is located on the 2nd floor of a well-kept 6 party house.

The apartment is nicely bright and fully equipped it has a size of 92 sqm.

It has extra high ceilings and although the apartment is located in the attic it is pleasantly cool here in summer. All windows have blinds.

To the living room a terrace with 25 square meters is attached. The spacious bathroom is equipped with a separate shower and bathtub.

For cars there is a parking space otherwise there are further parking possibilities in front of the house.

This very comfortable and modern apartment offers comfort in every living area and guarantees a pleasant long term stay with the complete equipment ready to move in only with a suitcase, including bed linen and towels.

The kitchen is fully equipped with oven, fridge-freezer and dishwasher.

The living room is equipped with free LAN and WLAN access, DVD, flat screen with satellite connection, stereo system, a sofa bed with comfortable mattress topper, for pleasant sleeping comfort and a beautiful living landscape with beautiful views of the countryside.

The bedroom has a double bed and a large wardrobe.

Beautifully furnished 2 room attic apartment in Bergisch Gladbach-Refrath still almost in Cologne!

Information about the equipment:

Miscellaneous:

Perfect situation, doctors, schools, leisure activities, all shopping possibilities of the daily need within walking distance.

Very good connection, motorway A4 is to be reached in 1 minute, the airport Cologne/Bonn in 15 minutes and the fairground in Deutz about 20 minutes by car away, tram stop less than 3 minutes away, about 15 minutes driving time to the Cologne main station.

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Perfekte Lage, Ärzte, Schulen, Freizeitaktivitäten, alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Sehr gute Anbindung, Autobahn A4 ist in 1 Minute zu erreichen, der Flughafen Köln/Bonn in 15 Minuten und das Messegelände in Deutz circa 20 Minuten mit dem Auto entfernt, Straßenbahn-Haltestelle keine 3 Minuten entfernt, circa 15 Minuten Fahrtzeit bis zum Kölner HBF.

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger, gehobener Wohngegend im Grünen mit angrenzendem Wald und ist verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden.

Die Ferienwohnung liegt im Ortsteil Bergisch Gladbach Refrath mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Bis zur Kölner Innenstadt sind es nur 12km, man erreicht diese in ca. 20 min.

Zur Autobahn A4 sind es 1,5 km

Durch die gute Anbindung an den Nahverkehr erreichen sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die Kölner Innenstadt in weniger als 30 Minuten.

Bergisch Gladbach 2 km

Köln Messe 12 km

Köln Zentrum 12 km

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Mit Straßenbahn erreicht man Köln-Zentrum/ Köner Messe, etc innerhalb 20 Minuten
- Staufreier Anschluss innerhalb von 2 Minuten an die BAB 4 garantiert kurze Wege nach Köln, Bonn oder in das Bergische Land.
- In weniger als 15 Autominuten ist man am Köln/Bonner Flughafen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,96 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



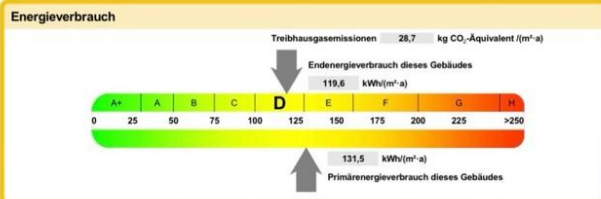
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **3** Registriernummer: NW-2023-004783105

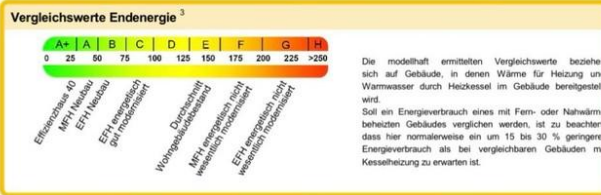


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 119,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	394759	71057	323702	1,24

weitere Einträge in Anlage



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerendruckstränge, Warmwasser- oder Kältepumpe in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
 HiltnerSoft Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.4