

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rösrath

Luxuriöse 3-Zimmer Wohnung in Hoffnungsthal, edle Einbauküche mit Vollausrüstung



Objekt-Nr. **OM-222466**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.015 € + NK**

Ansprechpartner:
Rüth

51503 Rösrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	215 €	Badezimmer	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.045 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde 2020 komplett saniert und die Innentüren in der Vorvermietung noch weiß gestrichen. Einige Eindrücke hierzu finden Sie in der Galerie.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit 20qm-Terrasse befindet sich in einer sehr gepflegten, komplett sanierten und freistehenden 70er-Jahre Bungalowvilla, die an einer zum Haus gehörigen Privatstraße gelegen ist.

Die Wohnung hat einen vom Haupthaus separierten eigenen Eingang und ist hochwertig und stilvoll ausgestattet.

Der zu der Wohneinheit gehörige großzügige Parkplatz ist außergewöhnlich schön in die ansprechende Vorgartenarchitektur integriert.

Die Wohnung wird nach Auszug der Vormieter frisch gestrichen und entsprechend renoviert übergeben.

Ausstattung

Küche:

die 2020 neu eingebaute, vollständig ausgestattete, hochwertige Einbauküche wird zur kostenfreien Nutzung überlassen!

Weißer Fronten, dimmbare Arbeitsflächenbeleuchtung und Arbeitsplatten in hellgrauer Betonoptik.

Folgende Einbaugeräte sind verbaut:

- Bauknecht Spülmaschine
- Bauknecht Herd-Backofenkombination mit Pyrolyse
- sehr leistungsstarke Umluft-Dunstabzugshaube
- Bauknecht Kühl-/Gefrierkombination
- Bauknecht Spülmaschine
- Bauknecht Waschmaschine (verdeckt eingebaut, siehe Bilder)
- Beko-Kondenstrockner (verdeckt eingebaut, siehe Bilder)

Badezimmer:

Italienische großformatige Ragno-Feinsteinzeug-Fliesen (60x60) und Markenarmaturen der Firma Grohe

Badewanne mit thermostatgesteuerter Wassertemperaturregelung, Regendusche und massgefertigter Glasabtrennung

Bad und Gäste-WC komplett eingerichtet mit hochglanzlaminieren Wand- und Unterschränken, Handtuch- und Toilettenpapierhaltern sowie Keuco Theaterspiegeln.

Zimmerausstattung Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro und Flur:

- stilechte, goldene Originaltürbeschläge aus Messing
- Frankfurter Stuckleisten durchgängig in allen Zimmern, auch in den Bädern
- hohe Sockelleisten Berliner Profil, hochglanzweiß lackiert
- Hochglanz-Travertinmarmor im Flurbereich
- neue Marmorfensterbänke

- hochwertiges Laminat in Graueiche-Optik

- alle Fenster sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet (m. individueller programmierbarer Zeitschaltung für Urlaube, etc.)

Allgemein:

Elektrik in der ganzen Wohnung 2020 erneuert.

Satelliten-TV-Anschluss

Großzügig dimensionierter Hauswirtschaftsraum (5,3qm)

Stellplatz:

1 Aussenstellplatz für 1 Auto, geeignet für HYBRIDfahrzeuge, da eigene, abschließbare Aussensteckdose (230V) am Parkplatz vorhanden.

!!! Ein zweiter Stellplatz kann nach Absprache bereitgestellt werden !!!

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist perfekt für alle, die gerne naturnah wohnen und auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu schätzen wissen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser schönen Wohnung in beehrter Lage.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage. Gerne melden wir uns dann wegen eines Besichtigungstermins bei Ihnen.

Bitte beachten Sie, dass eine Vermietung ausschließlich an Nichtraucher erfolgt.

Lage

Die Wohnung liegt oberhalb der Sülz in Richtung Forsbach/Bensberg und in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Hoffnungsthal.

Erstklassige, erholend ruhige Wohnlage in Rösrath-Hoffnungsthal mit viel Grün, nahe der Sülz an einer dem Haus zugehörigen Privatstrasse, welche von einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Anliegerstrasse zu erreichen ist, gelegen.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte/Bäcker), günstige Tankstelle, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Friseure und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ideal für Berufstätige, aber auch zum Ausgehen sind die hervorragenden Verkehrsanbindungen zur Kölner Innenstadt.

In wenigen Gehminuten ist der eigene Bahnhof im Ortsteil Hoffnungsthal(mit RB25 nur 18 Min. zum Hauptbahnhof Köln) erreicht und ca. 4-5 Gehminuten entfernt ist auch die Busanbindung des städtischen ÖPNV gewährleistet.

Automobil sind sowohl die A3 als auch die A4 in wenigen Minuten zu erreichen.

Dieses Objekt verbindet sehr ruhiges, aber dennoch infrastrukturell zentrales und nahe zu Köln und Bonn gelegenes Kleinstadtleben, mit nachhaltiger Lebensqualität.

Sonstiges

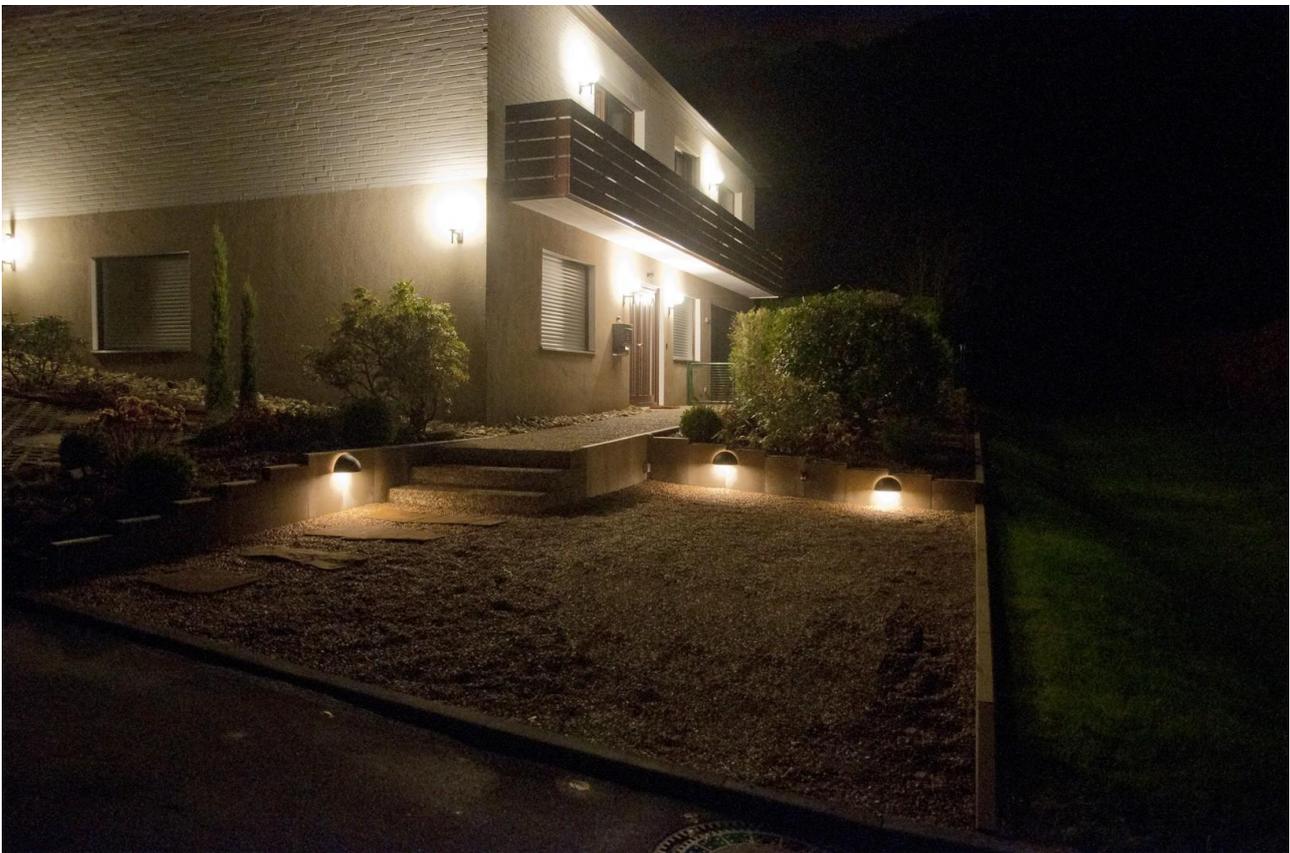
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

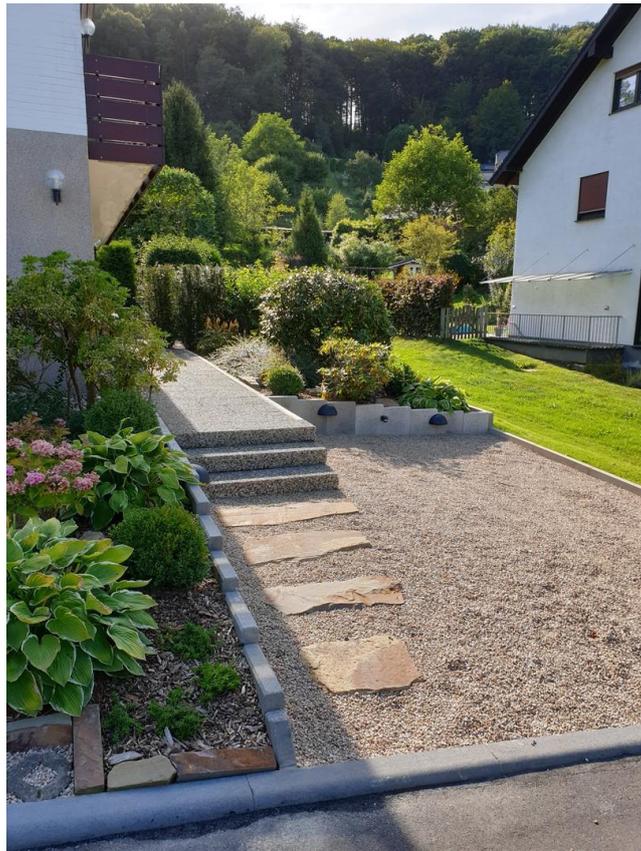
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zugang Wohnung 1



Zugang Wohnung 2

Exposé - Galerie



Haustür Außen



Haustür Innen

Exposé - Galerie



Flur



Zugang Büro weiß



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Aussicht Büro

Exposé - Galerie



Zugang Schlafzimmer weiß



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Aussicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zugang Badezimmer weiß



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer 4



Badezimmer 5

Exposé - Galerie



Badezimmer 6



Zugang Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC 1



Gäste-WC 2

Exposé - Galerie



Zugang Küche weiß



Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile links geschlossen



Küchenzeile links geöffnet 1

Exposé - Galerie



Küchenzeile links geöffnet 2



Waschmaschine Bauknecht



Spülmaschine Bauknecht

Exposé - Galerie



Küchenzeile rechts



Kühl-/Gefrierkombi Bauknecht

Exposé - Galerie



Backofen Pyrolyse Bauknecht



Aussicht Küche

Exposé - Galerie



Zugang Wohnzimmer weiß



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

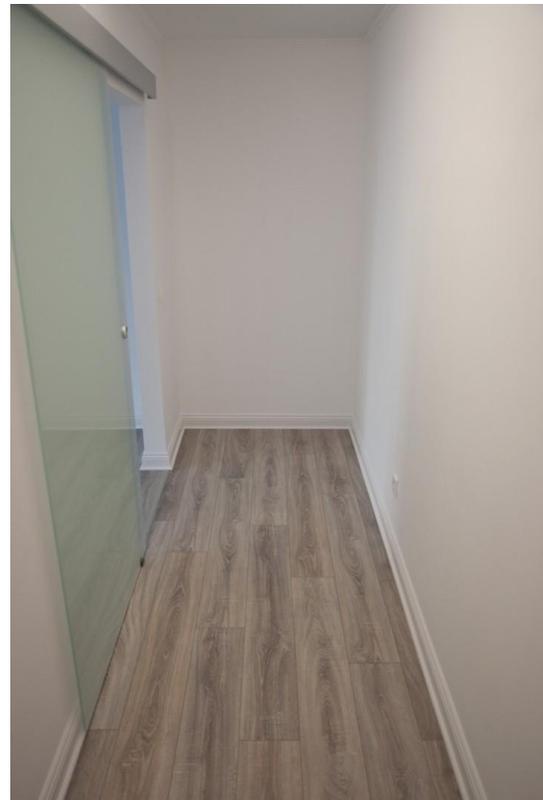
Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



Zugang Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum 1

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum 2



Aussicht Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

Exposé - Galerie

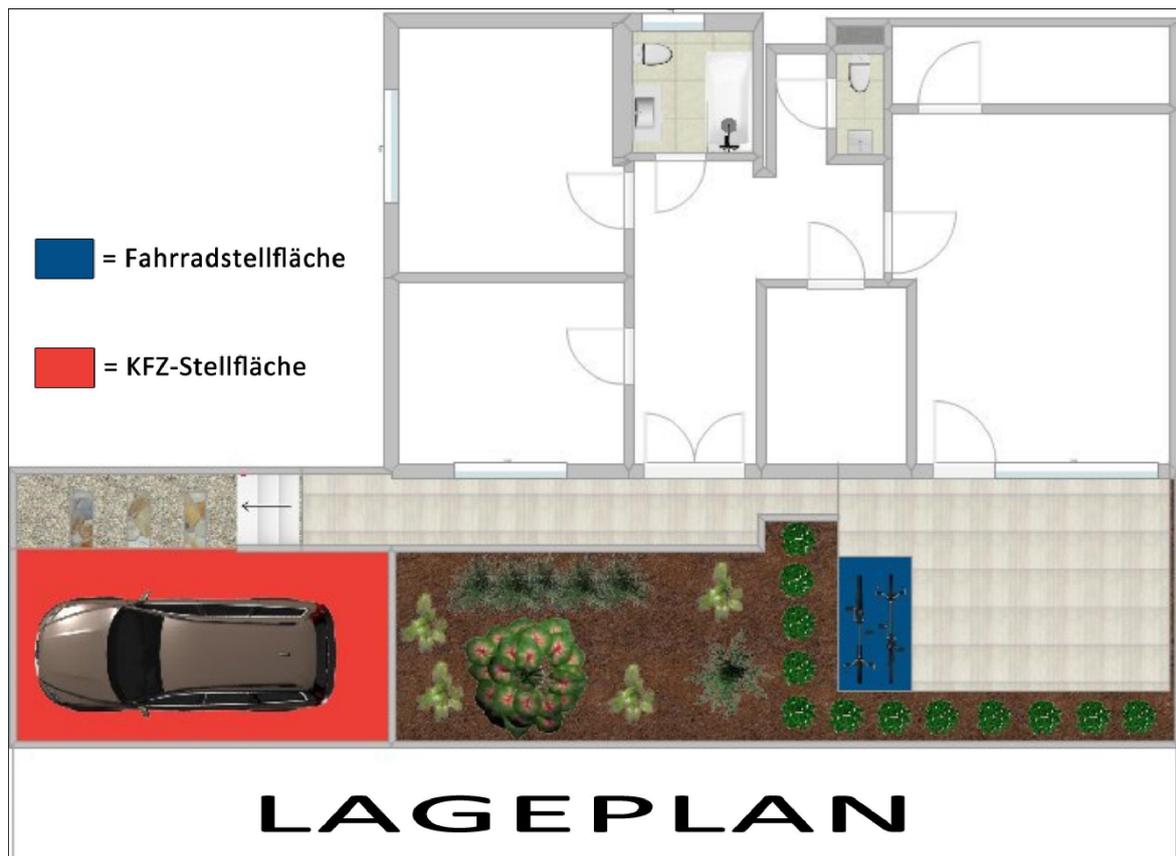


Terrasse 3

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft

Mieterselbstauskunft

Angaben zum Mietobjekt:

Mietbeginn: _____

Gewünschter Einzugsstermin: _____

Nettokaltmiete: _____

Betriebskostenvorauszahlungen: _____

Kaution: _____

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in
Name / Vorname	Name / Vorname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift	bisherige Anschrift
Telefon privat	Telefon privat
Telefon mobil	Telefon mobil
E-Mail-Adresse	E-Mail-Adresse
bisheriger Vermieter	bisheriger Vermieter
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon

derzeitiger Arbeitgeber	derzeitiger Arbeitgeber
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit	beschäftigt in ungekündigter Stellung seit
derzeitig ausgeübter Beruf	derzeitig ausgeübter Beruf
selbstständig als	selbstständig als
aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)	aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)
Bankverbindung	Bankverbindung
Konto-Nr./ BLZ	Konto-Nr./ BLZ
Personalausweisnummer	Personalausweisnummer

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname(n)	Verwandtschafts- grad	Geburtsdatum	Eigenes Einkommen (netto)

Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:

In die Wohnung werden _____ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: _____

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit _____

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen _____

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von _____ € monatlich bis zum _____

Darlehensverpflichtungen in Höhe von _____ € monatlich bis zum _____

Eine bis zum _____ in Höhe von _____ €

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von _____ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstaatliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von _____ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigelegt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigelegt.

_____, den _____

Mietinteressent/in

Mietinteressent/in