

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bergisch Gladbach

### Exklusive 4-Zimmer Wohnung mit EBK und Terrasse in Bergisch Gladbach (Heidkamp) zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-312943**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Sturm

Am Birkenbusch 37  
51469 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	540 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.570 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive, geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit EBK und Terrasse in Bergisch Gladbach.

Die Wohnung in einem Neubau, mit 3 Wohnungen – je Etage eine Wohnung, kann ab sofort bezogen werden und überzeugt durch eine luxuriöse Innenausstattung. Zu der hellen Wohnung zählt neben dem offenen Wohnzimmer-/ Essbereich/ Küche zwei lichtdurchflutete Zimmer, die als Kinder-/ Gästezimmer oder Büro genutzt werden können sowie ein großes Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank/ Ankleidezimmer und einem großen Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne. Außerdem verfügt diese Wohnung über ein separates Gäste-WC mit bodengleicher Dusche und einen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner. Für die Nutzung der sehr hochwertigen EBK kommen mtl. 150,00 € zur Kaltmiete hinzu.

Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die Kelleretage mit dem zur Wohnung gehörendem großen Kellerraum. Zum Objekt gehört ein Tiefgaragen -, sowie ein Außenstellplatz. Eine große Terrasse zur Sonnenseite mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein.

Zurzeit ist die Wohnung nicht mehr bewohnt. Die Bilder zeigen Ausschnitte, soweit der vorherige Mieter zustimmte. Die Wohnung wird unmöbliert mit einer 1,5 Jahre alten sehr hochwertigen Küche vermietet.

Baujahr 2022

Fußbodenheizung

Energieträger Holzpellets

Energieausweis liegt vor

Endenergiebedarf 43 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse

## Ausstattung

Die Schlafräume sind mit einem hochwertigen Eichenparkett belegt und im Wohnraum/ Essbereich und in der Küche sind Feinsteinzeugfliesen in der Farbe "greige" verlegt. In beiden Badezimmern sind bodengleiche, große Duschen vorhanden. Eine kontrollierte Wohnraum Be- und Endlüftung sorgt für ein gutes Klima und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Wohnung; eine Beschattungsmöglichkeit (elektrisch) ist vorhanden.

Die Terrasse hat eine Größe von 28 qm, mit einem schönen Blick ins Grüne.

Anzahl Terrassen: 1

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Zentrumsnähe und doch sehr ruhig in parkähnlicher Umgebung. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie verkehren einige Buslinien. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Ärzte, Bäckereien, ein Café und ein Einkaufszentrum sowie ein Fitnessstudio.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingang



# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Essplatz



offene Küche



# Exposé - Galerie



Schlafrum



Bad

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

