

Exposé

Erdgeschosswohnung in Heimbach

**3,5 Zimmerwohnung 87 m² zentral und ruhig gelegen,
komplett saniert, Erstbezug**



Objekt-Nr. **OM-313704**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Telefon: 0175 8594151

Mobil: 0175 8594151

Kleestr. 17
52396 Heimbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	115 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	95 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.670 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Massivbauweise
- Außenwände aus 24er Poroton mit 5 cm WDVS
- Dachdämmung 20 cm, 2020 erstellt.
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- dezentrales Lüften mit Lüftungsanlage
- die Wohnung verfügt über einen zusätzlichen Raum mit großem Fenster, der sich für home-office eignet
- elektrische Rollläden, gedämmt
- Fußbodenheizung
- separate Wasseruhr
- Wärmemengenzähler für die Heizung
- eigener, gefliester Kellerraum ca. 8,5m² mit Fenster und verstellbarem Regalschienensystem, Steckdose
- Kellerraum ist über das Treppenhaus und alternativ über den Außeneingang des Fahrradkellers zu erreichen (ohne Treppe)
- Fahrradkeller mit Außenzugang und Verbindung zum Kellerflur, Treppenhaus und eigenem Kellerraum
- Gemeinschaftswaschkellerraum mit Kellerfenster zum Öffnen
separater Stellplatz für 1 Waschmaschine
separater Stellplatz für 1 Wäschetrockner
Wäsche trocknen - Leinen - im Keller möglich
- Terrasse ca. 35m² mit großer, ferngesteuerter, elektrischer Markise
Wiese zu alleinigen Nutzung
- 1 Autostellplatz ist in der Kaltmiete enthalten
weitere Stellplätze können gemietet werden
- Es besteht die Möglichkeit für 100,00€ /Monat eine Doppelgarage zu mieten. Diese hat einen Zugang zum Treppenhausflur im Keller.
- Internetanschluss 250 Mbit laut Telekom möglich.

Ausstattung

Einbauküche

- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Backofen mit Ceranfeld und Pyrolyse, Dunstabzug

- Vorrichtung für eigene Spülmaschine vorhanden

Tageslichtbad

- ebenerdige Dusche mit Glaspendeltüren

- Regenschauerdusche

- Handtuchheizung

- gefliester Boden

moderne Lampen in allen Räumen

Alle Fenster verfügen über elektrisch betriebene Außenrollläden.

Telefonsteckdose für Telefon und schnelles Internet. (Vertrag nicht mit inbegriffen)

Große elektrisch betriebene Markise mit Fernsteuerung für die Terrasse.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Erstbezug nach Komplettsanierung

Die Wohnung ist einzugsbereit gereinigt

und befindet sich im Erdgeschoss, Gartenseite

weitere Stellplätze für PKW etc. möglich

sehr ruhiges Haus mit fünf Wohneinheiten

Grundriss als PDF

keine Haustiere

Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, Gartenseite

Wohnzimmer und beide Schlafzimmer verfügen über Terrassenzugang.

Der Ortsteil Hasenfeld hat rund ca. 1.100 Einwohnern und gehört zum Luftkurort Heimbach.

Die Lage inmitten der Natur bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die Region verfügt über ein sehr gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen. Das Mietobjekt befindet sich ca. 1 km vom Heimbacher See und ca. 2,3 km vom Rursee entfernt.

Kunstakademie, Tennisplätze, Freibad, Nationalpark Eifel, Seen

Die Infrastruktur ist gut, Einkaufsmöglichkeiten in Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften. Kindergärten, Grundschule, Banken, Arztpraxen, Apotheke, Post, Bäckereien, Restaurants, Tankstelle, zahlreiche Vereine

Bushaltestelle in der Nähe

Die Ruhrtalbahn fährt jede Stunde die Strecke Heimbach- Düren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrasse mit Wiese

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



ebenerdige Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Bad, Fenster mod. Ornamentglas

Exposé - Galerie



Bad



Küche, individuell erweiterbar



Küche, individuell erweiterbar

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Wohnungseingangstür



Flur, Sicht bei Eintritt



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum

Exposé - Grundrisse

