

Exposé

Maisonette in Bergheim

4-Zimmer-Neubau-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse, Fußbodenheizung, Stellplätzen & Glasfaser



mit Dachterrasse, Fußbodenheizung, Stellplätzen & Glasfaser

4-Zimmer Wohnung zu vermieten

Bachstr. 10, 50127 Bergheim-Quadrath

Objekt-Nr. OM-314592

Maisonette

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Markus Engels

Bachstraße 10
50127 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,41 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	260 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	49 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.764 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Maisonette-Wohnung verfügt über mit 4 Zimmern und erstreckt sich vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss über zwei Etagen. Die Wohnung befindet sich in einem 2-Familienhaus einer Doppelhaushälfte mitten im Stadtteil Quadrath-Ichendorf in Bergheim.

Die absoluten Highlights der Wohnung:

- Separater Eingangsbereich gewährleistet Privatsphäre und ein individuelles Wohngefühl
- Schönen Dachterrasse bietet einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen der frischen Luft
- Modernes Badezimmer ausgestattet mit ebenerdiger Dusche und Badewanne für höchsten Komfort
- Gäste-WC als zusätzliches WC für Gäste im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden in allen Räumen (außer Flur und Gäste-WC) für bequeme Licht- und Sichtregulierung
- Offene Wohnküche schafft ein großzügiges Raumgefühl und fördert geselliges Beisammensein
- Großzügiger Wohnungsschnitt mit einer Aufteilung über zwei Etagen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Schnelles Internet durch Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Entertainment
- Netzwerkdosen in Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer für optimale Vernetzung (Datenübertragung von 10.000Mbit/s bzw. 10-Gigabit)
- Abstellräume im Dachgeschoss und Keller
- Eigene Waschküche als praktischer Raum für Waschmaschine und Trockner
- Zwei Außenstellplätze (Optional mit Wallbox für Elektrofahrzeuge)
- Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen
- Niedriger Energieverbrauch durch Energieeffizienzklasse A dank moderner Bauweise

Ausstattung

Die angebotene Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen, vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss, und befindet sich in einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten im Herzen des Bergheimer Stadtteils Quadrath-Ichendorf. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie großzügigen Wohnraum und überzeugt durch eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale.

Ein separater Eingangsbereich gewährleistet Privatsphäre und ein individuelles Wohngefühl. Die großzügige Dachterrasse lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet höchsten Komfort. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

In allen Räumen, mit Ausnahme von Flur und Gäste-WC, sind elektrische Rollläden installiert, die eine bequeme Licht- und Sichtregulierung ermöglichen. Die offene Wohnküche schafft ein großzügiges Raumgefühl und fördert geselliges Beisammensein. Der durchdachte Wohnungsschnitt über zwei Etagen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Für modernes Arbeiten und Entertainment sorgt ein Glasfaseranschluss, ergänzt durch Netzwerkdosen in Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer, die Datenübertragungen von bis zu 10.000 Mbit/s (10 Gigabit) ermöglichen. Zusätzlich Stauraum bieten Abstellräume im Dachgeschoss und Keller. Eine eigene Waschküche bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze, optional mit Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme. Dank der Energieeffizienzklasse A+ und moderner Bauweise zeichnet sich die Wohnung durch einen niedrigen Energieverbrauch aus.

Die Wohnbereiche sowie die Küche sind mit modernem Vinylboden ausgestattet, der nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht ist. Im Badezimmer und im Gäste-WC wurden hochwertige, großformatige Fliesen (1,20 m x 0,60 m) verlegt, die für ein modernes Ambiente sorgen.

Diese exklusive Maisonette-Wohnung vereint hohen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung und ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung unterliegt einer Indexmiete.

Die beiden zur Wohnung gehörigen Außenstellplätze sind in der o.g. Kaltmiete nicht enthalten. Je Außenstellplätze werden nochmals 49,00€/Monat berechnet. Strom ist von dem Mieter selbst anzumelden.

Die o.g. Kautions der Wohnung errechnet sich aus drei Kaltmieten der Wohnung sowie Außenstellplätze.

Die Wohnung wird nur an einen Nichtraucher- & Tierfreien-Haushalt vermietet.

Gerne können Sie die Wohnung besichtigen. Aufgrund der hohen Nachfrage werden jedoch vorab die Bewerbungsunterlagen (Mieter-Selbstauskunft, Vorvermieter-Auskunft, Kopie des Personalausweises, Einkommensnachweis, Auflistung der Kreditverbindlichkeiten, Auskunft bei SCHUFA & Creditreform sowie Nachweis der Haftpflichtversicherung) benötigt. Entsprechende Vorlagen erhalten Sie unmittelbar nach Ihrer Anfrage.

Lage

Die Wohnung befindet sich sehr zentral im Stadtteil Quadrath-Ichendorf in Bergheim. Das ruhige Wohngebiet zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern aus.

In unmittelbarer Nähe befindet sich fussläufig der Bahnhof. Somit ist eine gute Anbindung, unter anderem nach Köln oder Aachen, gegeben. Mehrere Buslinien sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Umgebung bietet eine hervorragend entwickelte Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Bäckereien, Friseure, Schulen, Fußballplätze, Freibad, Hallenbad und ein Tierpark und zahlreiche weitere Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem befinden sich Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Darüber hinaus findet sich in unmittelbarer Nähe ein Tierpark mit einem großzügigen Spielplatz für abendliche Spaziergängen oder als Freizeitspaß für die ganze Familie.

Die Immobilie zeichnet sich durch hohen Wohnkomfort, exzellente Anbindung und ein familienfreundliches Umfeld aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Objektansicht

Exposé - Galerie



Separater Eingangsbereich



Separater Eingangsbereich



DG Badezimmer inkl. Fenster

Exposé - Galerie



DG Badezimmer inkl. Fenster



DG Badezimmer inkl. Fenster

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Flur

Exposé - Galerie



DG Abstellraum



OG Gäste-WC inkl. Fenster



OG Wohn- & Esszimmer

Exposé - Galerie



OG Esszimmer



OG Esszimmer & Küche

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Dachterrasse



OG Dachterrasse

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Gästezimmer



OG Gästezimmer

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Flur

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Eingangsbereich



Eingang Waschküche & Kellerr.

Exposé - Galerie

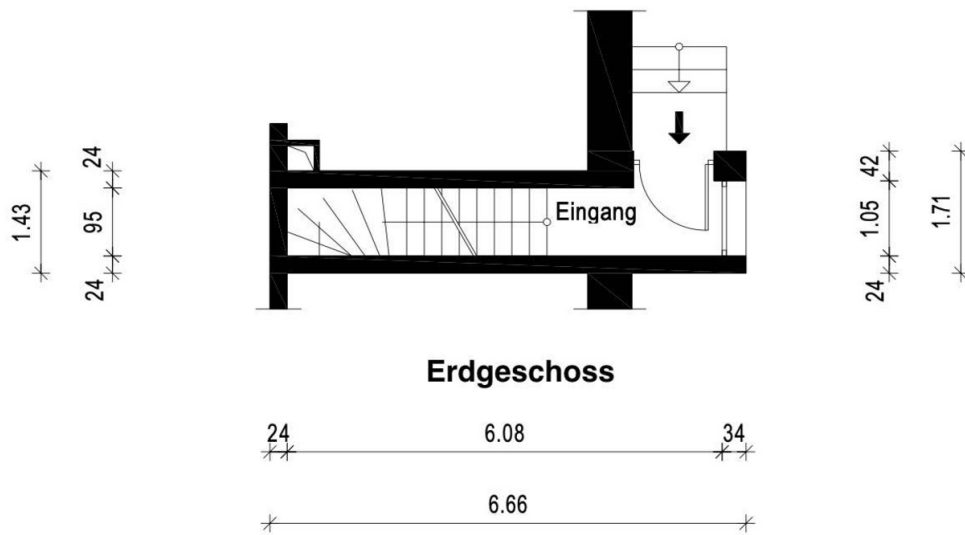


Waschküche

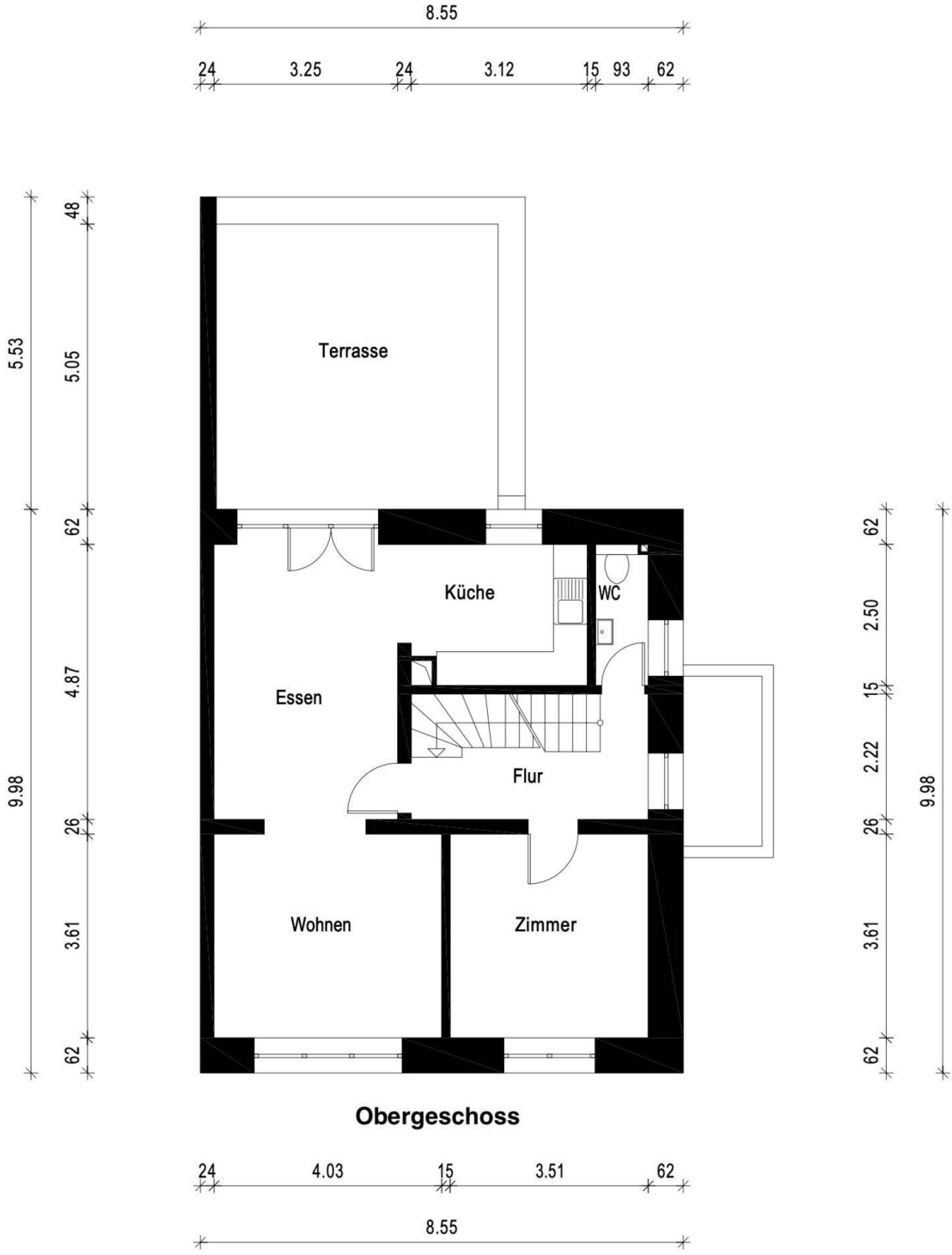


Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

