

Exposé

Maisonette in Bergheim

**4-Zimmer-Neubau-Maisonette-Wohnung mit
Fußbodenheizung, Stellplätzen, Wallbox, Glasfaser, CAT7
& A+**



Objekt-Nr. OM-314592

Maisonette

Vermietung: **1.680 € + NK**

Ansprechpartner:
Markus Engels

50127 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,41 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	39 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.040 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonette-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115,41 qm und befindet sich in einem 2-Familienhaus mitten im Stadtteil Quadrath-Ichendorf in Bergheim. Das absolute Highlight der Wohnung ist der separate Eingangsbereich. Die hier angebotene Wohnung liegt im Obergeschoss und erstreckt sich auf auf 2 Etagen bis in das Dachgeschoss. Das Objekt unterliegt der Energieeffizienzklasse A+.

Ausstattung

Die Maisonette-Wohnung verfügt über 4-Zimmer. Die Wohnbereiche sowie die Küche sind mit Vinyl ausgestattet. Im Badezimmer sowie im Gäste-WC Die wurden hochwertige 1,20m x 0,60m Fliesen verlegt. Das Badezimmer verfügt neben einer ebenerdigen Dusche ebenfalls eine Badewanne. Die Wohnung verfügt über ein Glasfaseranschluss. Darüber hinaus sind in den Wohnräumen jeweils zwei CAT7-Anchlüsse, die einen Datenübertragung von 10.000Mbit/s bzw. 10-Gigabit ermöglichen. Die Fußbodenheizung wird durch die neue Wärmepumpe betrieben. Die Fenster sind 3-fachverglast und zusätzlich mit elektrisches Rolläden ausgestattet (außer Flur & Gäste-WC).

Auf Wunsch können die beiden zur Wohnung gehörigen Außenstellplätze mit einer Wallbox ausgestattet werden.

Im Objekt befindet sich ein eigener Waschkeller (im Heizungsraum) sowie ein eigener Kellerraum. Neben dem eignen Kellerraum gibt es im Dachgeschoss noch ein weiteren Abstellraum.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die beiden zur Wohnung gehörigen Außenstellplätze sind in der o.g. Kaltmiete nicht enthalten. Je Außenstellplätze werden nochmals 39,00€/Monat berechnet. Strom ist von dem Mieter selbst anzumelden.

Die Wohnung unterliegt einer Staffelmiete, welche eine jährliche Mietkorrektur von 5% vorsieht.

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

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. Der

Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Somit ist eine gute Anbindung,

unter anderem nach Köln oder Aachen, gegeben. Mehrere Buslinien sind

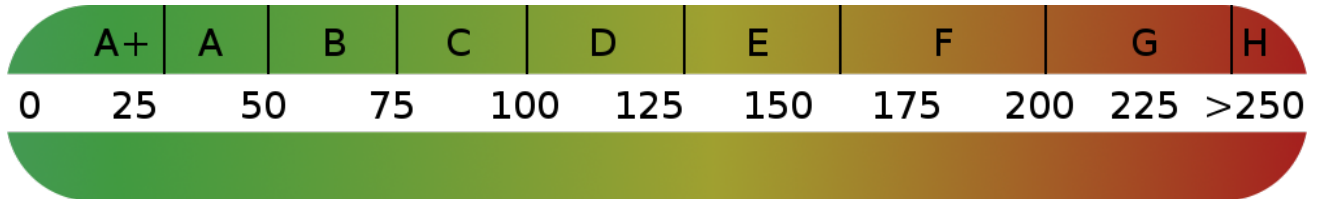
ebenfalls fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es Ärzte, Bäckereien, Supermärkte, Friseure, Schulen, Fußballplätze, Freibad, Hallenbad und ein Tierpark finden Sie ebenfalls vor Ort.

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



Separater Eingangsbereich

Exposé - Galerie



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

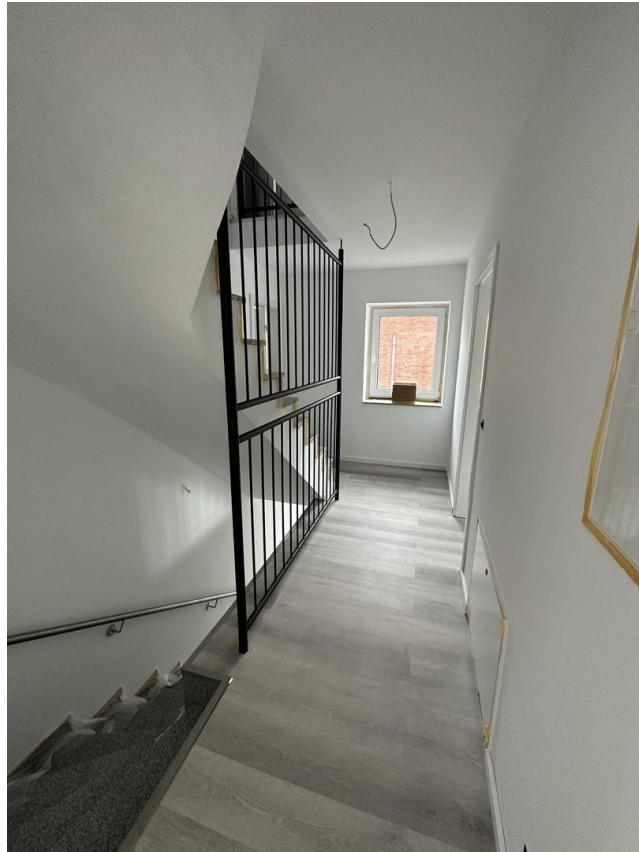


OG Gästezimmer

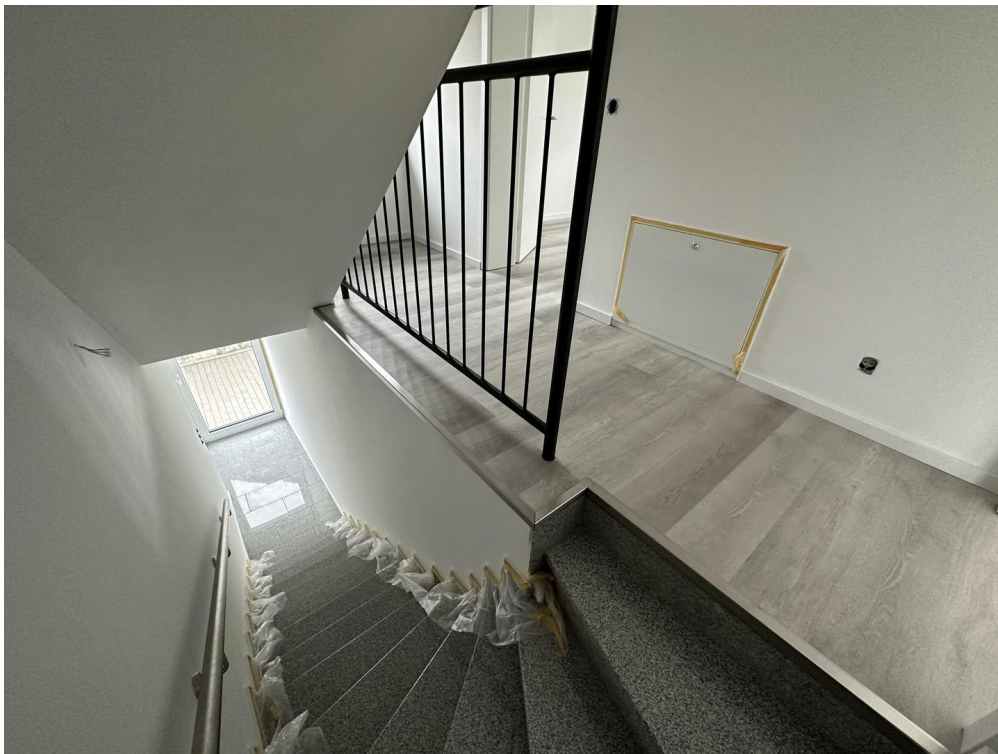


OG Gästezimmer

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Flur

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Eingangsbereich



Eingang Waschküche & Kellerr.

Exposé - Galerie

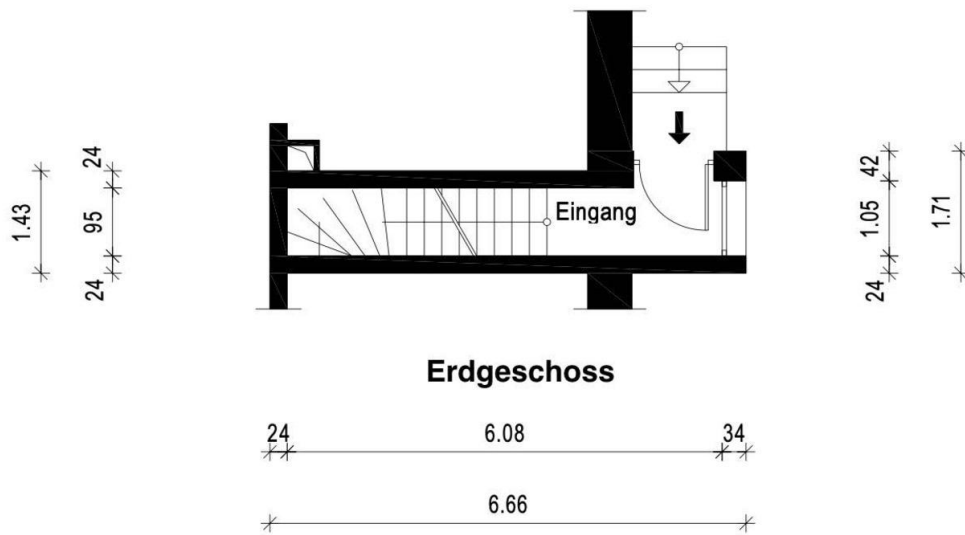


Waschküche

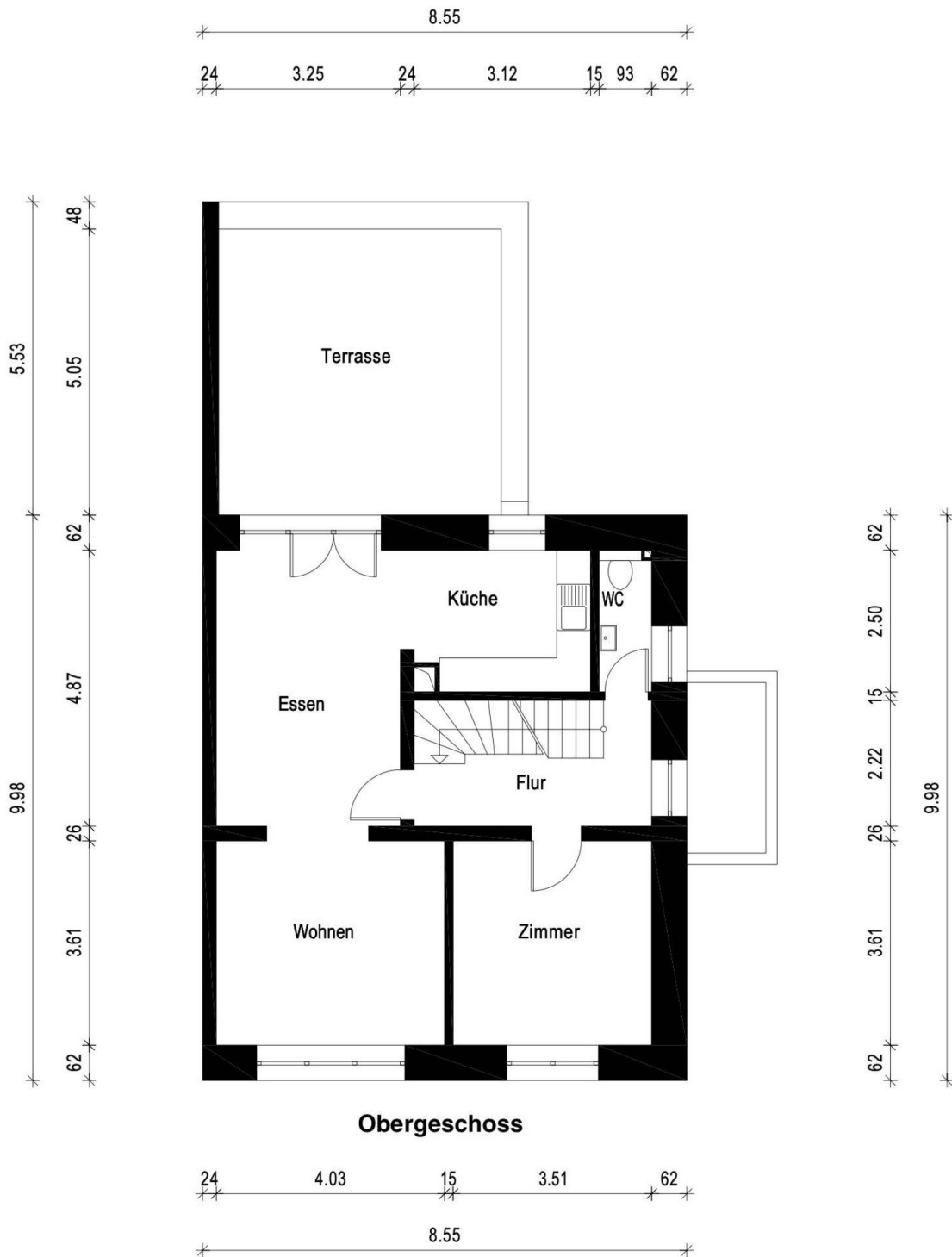


Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

