

# Exposé

## Wohnung in Burscheid (Hilgen)

### 2-Zimmerwohnung, KDB



Objekt-Nr. **OM-315248**

### Wohnung

Vermietung: **610 € + NK**

Ansprechpartner:  
Richard Kretzer  
Telefon: 02174 8929956

Kölner Straße 48  
51399 Burscheid (Hilgen)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahmetermin	01.11.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1902 in der zweiten Etage. Achtung: Nicht barrierefrei! Entsprechend dem Baujahr sind die Decken sehr hoch und die Wohnung angenehm groß geschnitten. Zu den zwei Zimmern kommen natürlich Küche, Diele und ein großes Badezimmer mit Dusche. Die Wohnung wird nach dem Auszug der aktuellen Mieter noch renoviert. Auch im Treppenhaus sind noch Renovierungsarbeiten. Der Energieausweis wurde in Auftrag gegeben. Im Keller stehen Möglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Kellerraum und im Zwischengeschoss ein Abstellraum - beides kann kostenlos genutzt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist momentan vermietet, daher nur ein paar ältere Fotos, Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Zwischenzeitlich wurden die Fenster erneuert (besondere Schall- und Wärmeisolierung!)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von einer Privatperson. Die genaue Abrechnung der Nebenkosten wird durch eine Hausverwaltung angefertigt.

## Lage

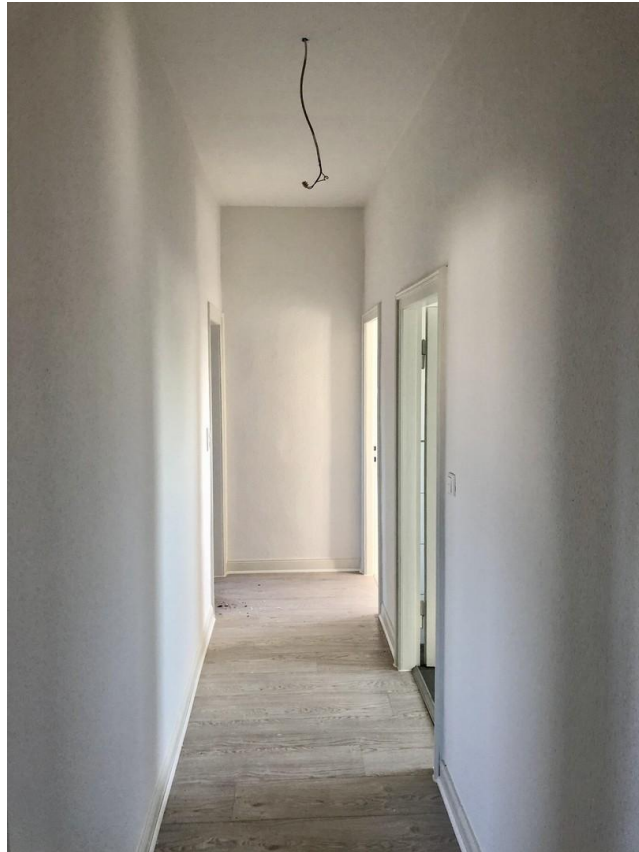
Der Ortsteil Hilgen ist der größte Stadtteil von Burscheid. Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Einzelhandelsgeschäfte findet man fußläufig; Lebensmittelgeschäfte sind sehr gut zu erreichen.

Von besonderem Vorteil ist auch die fußläufige Entfernung zu Wander- und Spazierwegen (Nähe zur Sengbachtalsperre, Balkantrasse uvm.)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Diele



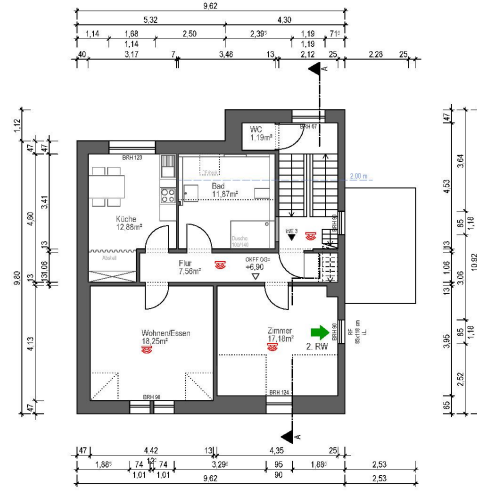
Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



WE 1 DG  
Legalisierung Wohnung DG



BAUANTRAG 020

Objekt: <b>KÖLNER STRASSE</b> Umbau eines Mehrfamilienhauses		
Adresse: Kölner Str. 48, 51369 Burscheid		
Gemarkung: Burscheid	Flur: 051	Flurstück: 594
Bauherrschaft: Antonia Ludi-Kretzer Kölner Str. 50, 51369 Burscheid		
Planmaß: Grundriss 2. Obergeschoss		Flur: 4.12
		Index:
		Maßstab: 1:100
		Datum: 06.03.2020

**VORABZUG**

knapp & knapp  
architekten

Knapp & Knapp Architekten PartGmbH  
Wilhelmstr. 81, 52070 Aachen  
Tel. 0241 48831-0, Fax: 0241 48831139, info@knapp-knapp.de, www.knapp-knapp.de