

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

### Geräumige Wohnung mit 3 Schlafzimmern, Bad, Gäste-WC,



Objekt-Nr. **OM-316681**

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

51467 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	1	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt auf der 1. Etage eines Dreifamilienhauses auf einem ca. 1200m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf dem Grundstück befinden sich Garagen und Stellplätze, die teils mit gemietet werden können. Parkplätze befinden sich aber auch in den angrenzenden Straßen in Laufweite. Die Wohnung kann nach Absprache besichtigt werden. Die Küche gehört den aktuellen Mietern, verfügt über einen E-Herd mit Ceran-Feld, Spülmaschine von Siemens und eine Dunstabzughaube. Sie kann gegen Ablöse von 500€ von diesen übernommen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC, 3 Schlafzimmer, eine Küche, eine Abstellkammer, ein Wohn- und Esszimmer (mit Durchbruch verbunden) sowie über einen Abstellraum. Der kleine Balkon verfügt über eine Wendeltreppe als Zugang zum Garten, in dem auch die Mülltonnen stehen. Ein Gartenhäuschen sowie die generelle Gartennutzung sind im Mietpreis inbegriffen.

Eine geräumige Garage mit angeschlossenem, eigenen Waschraum mit Toilette und Waschbecken sowie ein Stellplatz können bei Bedarf dazu gemietet werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Dies ist eine Vermietung "von privat zu privat". Vermieter wohnt nicht mit im Haus.

## Lage

Das Objekt liegt an einer Bundesstraße in Bergisch Gladbach, der Kreishauptstadt des Rheinisch Bergischen Kreises, ist dennoch relativ ruhig, da die meisten Fenster nicht zur Straßenseite gehen und das Haus etwas von der Straße zurück liegt. Zum Garten gibt es eine Mauer und die Gartenhäuser etc. befinden sich am hinteren Ende des Grundstücks, wodurch der Aufenthalt im Garten relativ ruhig ist.

Die Lage ist verkehrsgünstig im Stadtteil Hebborn, unweit zahlreicher Schulen, Kindergärten etc..

Bushaltestellen sind innerhalb 2 Gehminuten erreichbar, ebenso ein Bäcker, Zeitschriften-Laden, Eisdiele und vieles mehr. Das Stadtzentrum ist zu Fuß ca. 15 Minuten entfernt (Fahrrad 5 Minuten). Supermärkte und ein Getränkemarkt sind ebenfalls im Umkreis von ca. 1 - 1,5 Km vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur, rechts Eingang, l. Küche

# Exposé - Galerie



Küche (gegen Ablöse enthalten)



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Esszimmer



Wohnzimmer (leer)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Esszimmer



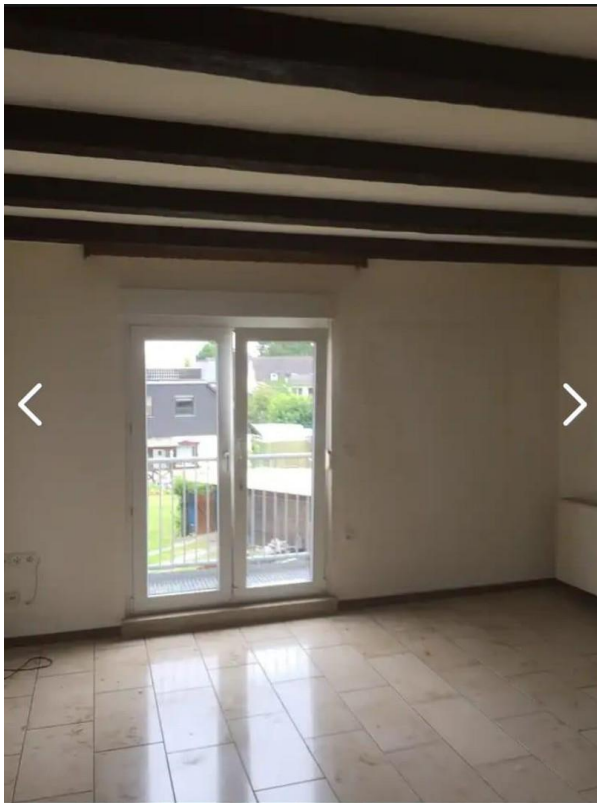
Wohnzimmer



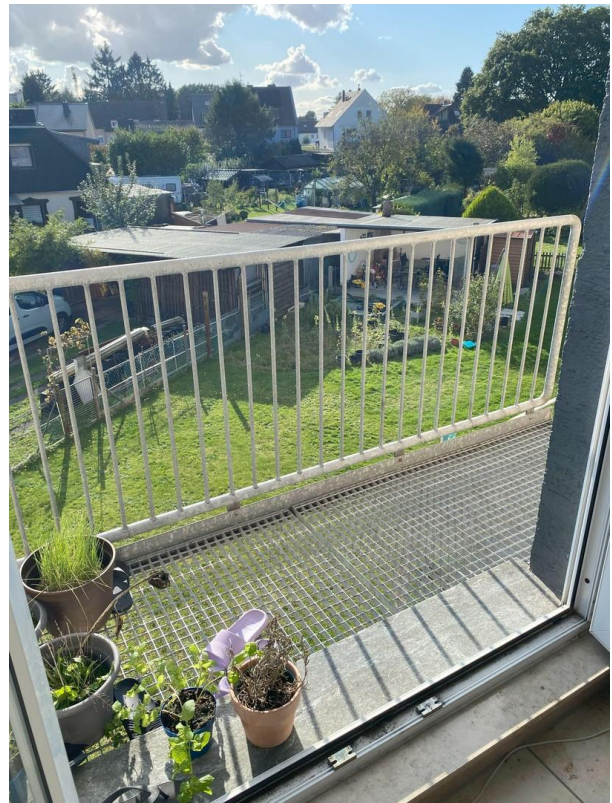
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



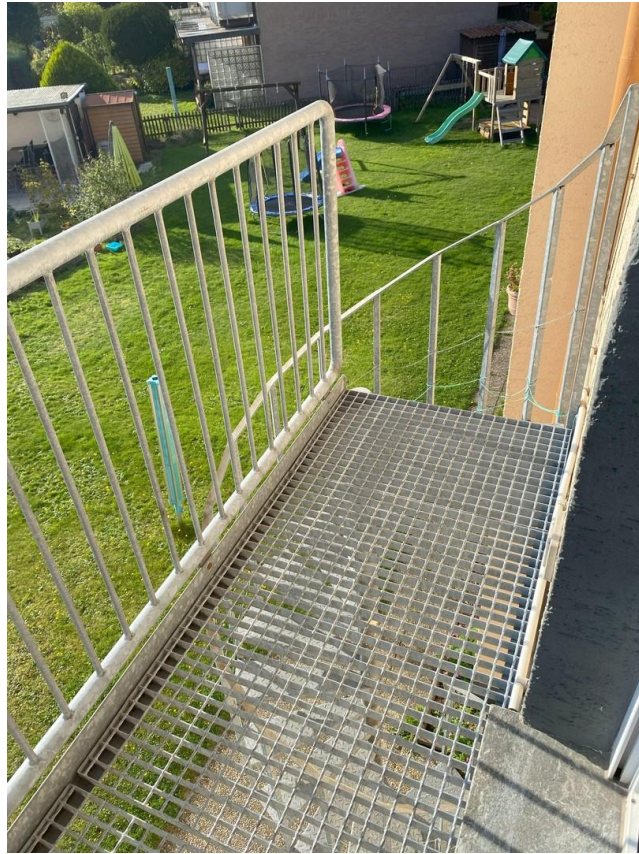
Wohnzimmer



Balkon



# Exposé - Galerie

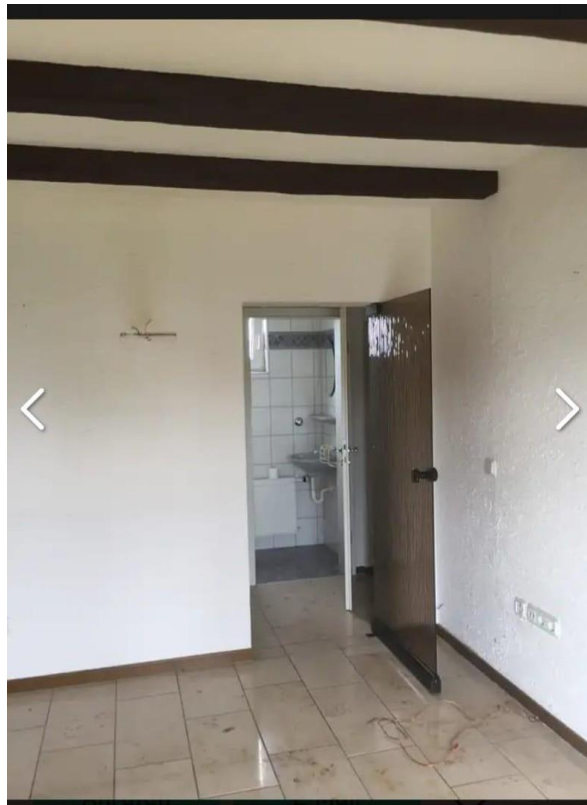


Wendeltreppe zum Garten



Gartenhäuschen

# Exposé - Galerie



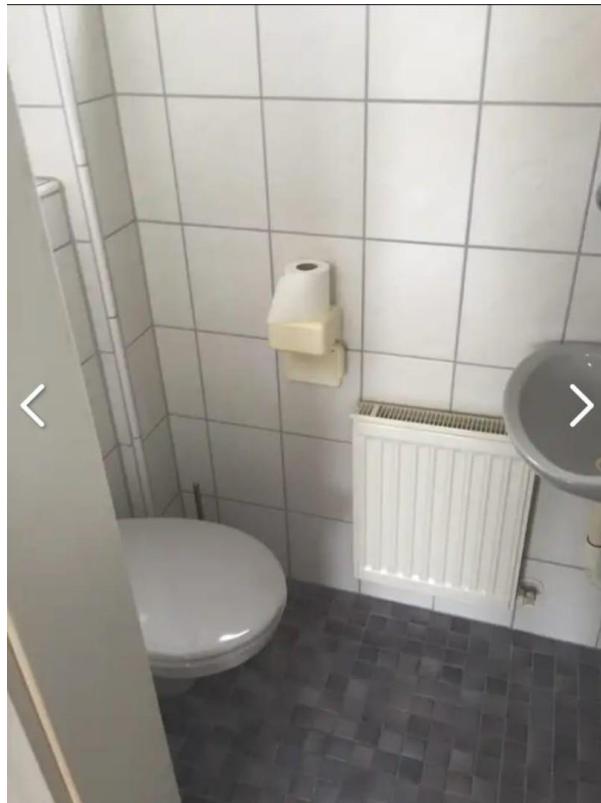
Wohnzimmer => Gäste WC



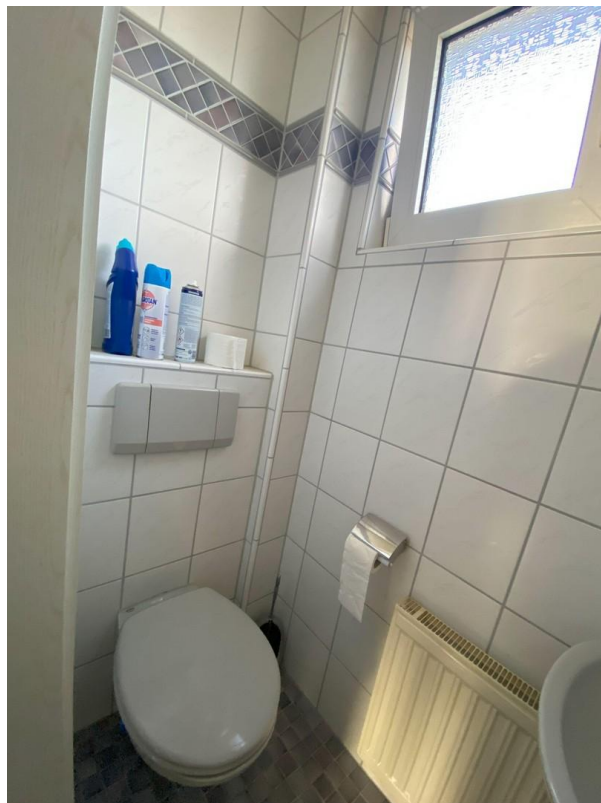
Duschbad



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



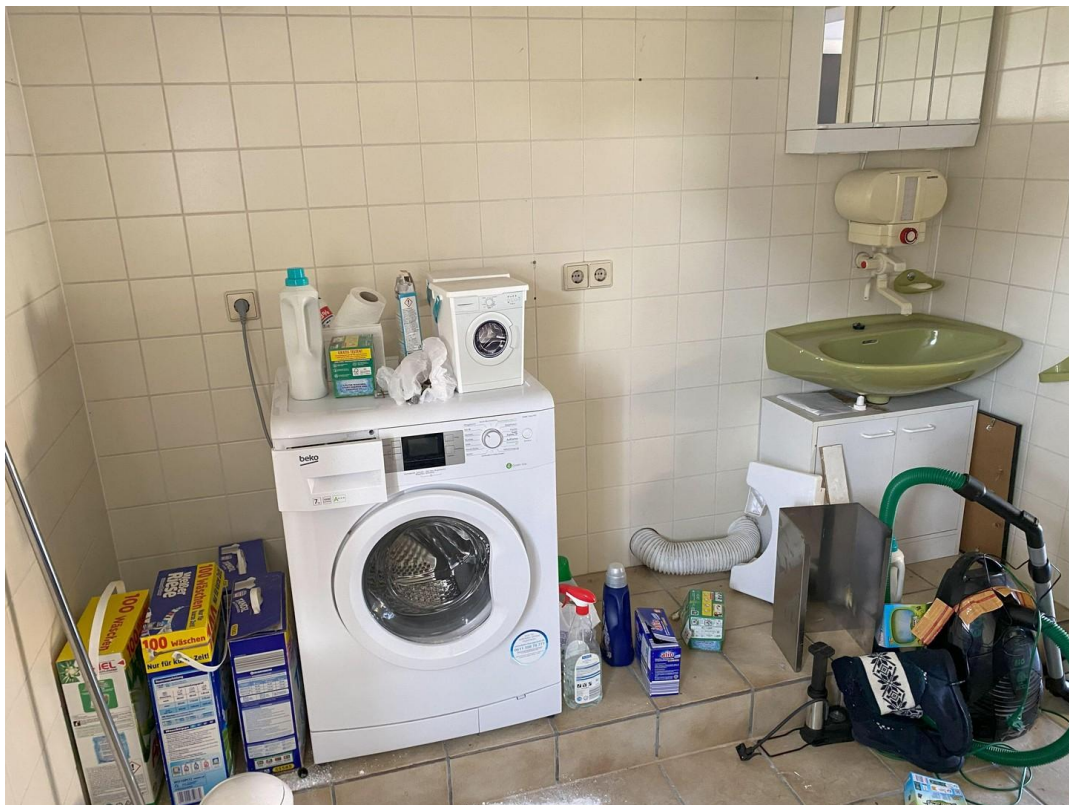
Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Garage (optional)



Waschk. hi. Garage (optional)



# Exposé - Galerie



Waschküche hinter Garage