

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bergheim

**Neubauluxushaus 9 Zimmer EBK 3xBad Swimmingpool  
Garten 2x Carport, Energie A+,Bergheim-Thorr!**



Objekt-Nr. **OM-317173**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.400 € + NK**

Römerstraße  
50127 Bergheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                   |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr           | 2020                  | Summe Nebenkosten | 430 €             |
| Grundstücksfläche | 400,00 m <sup>2</sup> | Mietsicherheit    | 7.200 €           |
| Etagen            | 2                     | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 9,00                  | Zustand           | Neuwertig         |
| Wohnfläche        | 240,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 6                 |
| Nutzfläche        | 280,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 3                 |
| Energieträger     | Gas                   | Carports          | 2                 |
| Nebenkosten       | 280 €                 | Stellplätze       | 1                 |
| Heizkosten        | 150 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, luxuriös ausgestattete, teilmöblierte 240qm große Haus aus dem Baujahr 2020 steht zur Besichtigung und Vermietung zur Verfügung.

Es besticht durch lichtdurchflutete Räume auf zwei Etagen, welche durch 10 großzügige, dreifach verglaste, bodentiefe Fenster zur Südseite besonders zur Geltung kommen. Die Nordseite, welche praktischerweise über zwei große, helle Carportstellplätze verfügt, wird durch 7 große dreifach verglaste Fenster erhellt.

Die sehr großzügige Wohnfläche verteilt sich auf 8,5 Zimmer, 3 Bäder (inkl. 2 Duschen und Badewanne), offene Küche und einige zusätzliche Nutzflächen, wie begehbarer Kleiderschrank und Abstellräume.

Dieses neuwertige, massive errichtete, luxuriös ausgestattete Haus, besitzt einen eingelassenen Swimmingpool mit eigener Treppe inmitten einer 170qm großen, mit Natursteinplatten belegten Terrasse.

Der per Wärmepumpe und Solaranlage temperierte Pool lässt keine Wünsche offen. Die in der luxuriösen Markeneinbauküche mit Markeneinbaugeräten gemixten Cocktails können hier genüsslich verzehrt werden.

In dem gesamten Bereich um den Pool herum können Grünpflanzen nach Lust und Laune in Pflanzgefäßen aufgestellt werden, um ein besonderes Ambiente zu erzeugen.

Die Terrasse ist mit einem 8qm großen Dach teilüberdacht, welches gleichzeitig der Balkon Ihrer 1. Etage ist. Diesen begehen Sie vom sehr großzügigen „Elternschlafzimmer“ aus, welches in Masterbad und tollem Ankleidezimmer mündet. Zwei praktische ausreichend geräumige Haushaltsräume sind inklusive.

Vom hellen, ebenfalls neuwertigen Hausflur betreten Sie ebenerdig den 12 qm großen Flur der Wohnung, welcher durch moderne LED-Deckenspots in angenehm hellem Licht erstrahlt. Der Fußboden mit Fußbodenheizung ist mit großformatigem Feinsteinzeug in 120x60 belegt.

Alle Fenster haben elektr. Rollläden und alle Räume verfügen über zeitgemäße LED Deckenbeleuchtung. Zwei Klimaanlage kühlen bei Bedarf.

Ein perfektes Zuhause in der grünen Lunge Bergheim und doch so nah am Puls der Millionenstadt Köln!

## Ausstattung

9 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer, Wohnzimmer/Esszimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Hauswirtschaftsraum

3x Badezimmer

Luxus Einbauküche mit Insel, Kaffeevollautomat, etc.

Außenpool im Boden eingelassen, mit Wärmepumpen-Poolheizung

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Energiebedarf A+ (=28,5 kWh/m<sup>2</sup>)

Bodenbelag: großformatigem Feinsteinzeug in 120x60

Bodentiefe Fenster zur Poolseite und im 1. OG komplett

Elektrische Rollläden

2x Klimaanlage

Deckenhöhe 2,85m auf beiden Etagen

2-3x Carport

Türgegensprechanlage

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die angegebene Miethöhe bezieht sich auf eine Familie mit 4 Personen.

Für jede weitere Person fallen zusätzlich 170€ Kaltmiete + 30€ Nebenkosten an.

Sind Sie neugierig geworden?

Können Sie entsprechend notwendige Einkünfte nachweisen?

Wenn ja, freuen sich meine Frau und ich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend von Bergheim und ist 20 Autominuten von der Millionenstadt Köln entfernt.

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Schulen aller Art und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Physiotherapie, mehrere Restaurants und eine Schreinerei, sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Distanz Kindergarten: 0,1 km

Distanz Grundschule: 0,15 km

Distanz Gymnasium: 1,41 km

Distanz Autobahn: 1,27 km

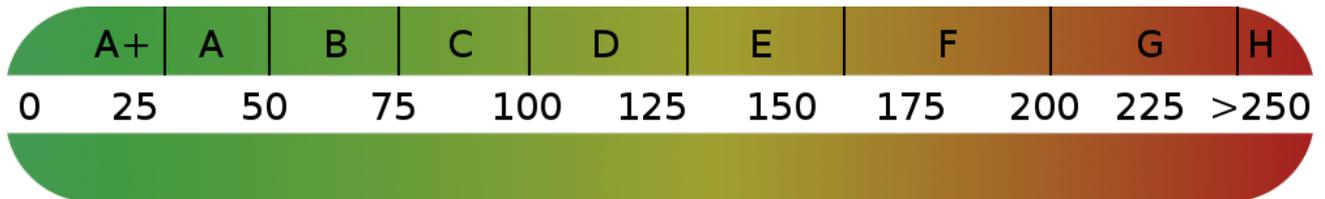
Zur näheren Eingrenzung: Römerstraße 20-60.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 28,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie

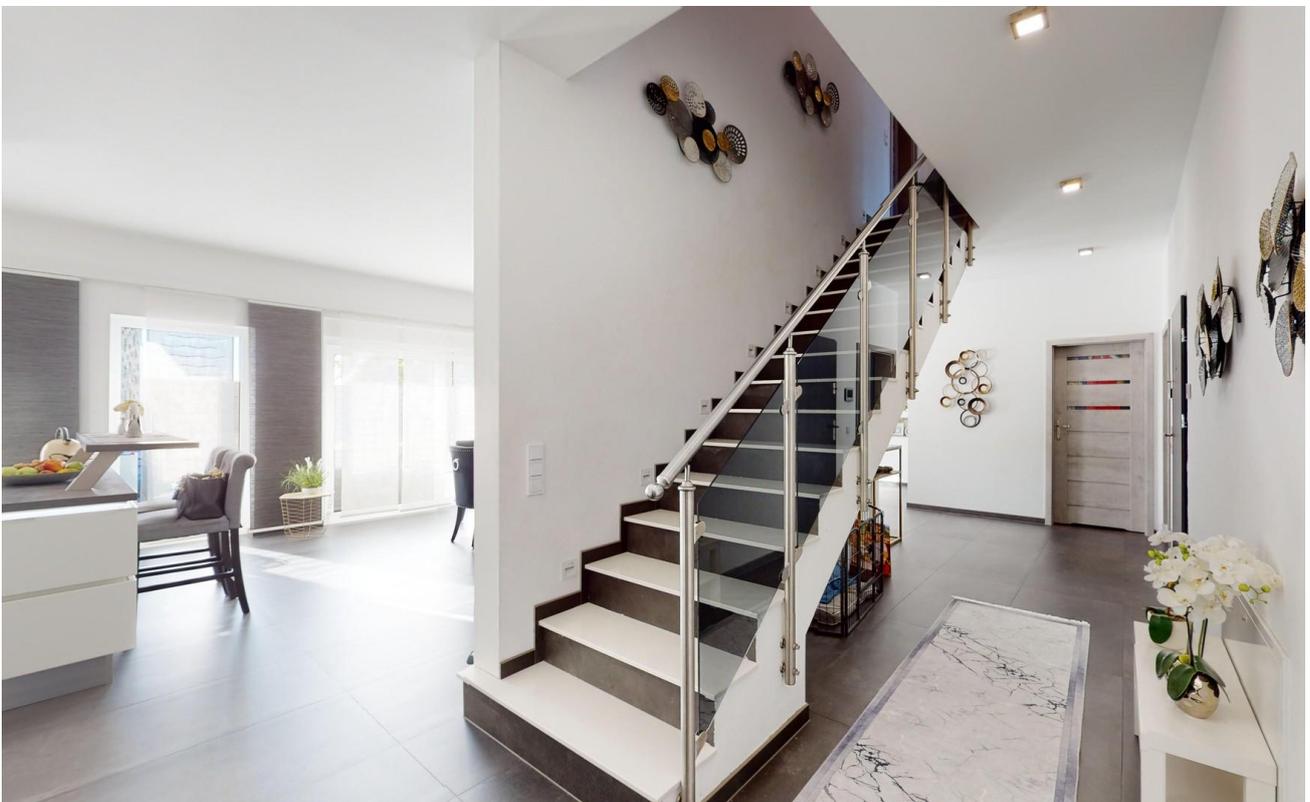


Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppe

# Exposé - Galerie



Balkon



Poolseite

# Exposé - Galerie



Pool mit Treppe



Blick aus Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrassenbereich

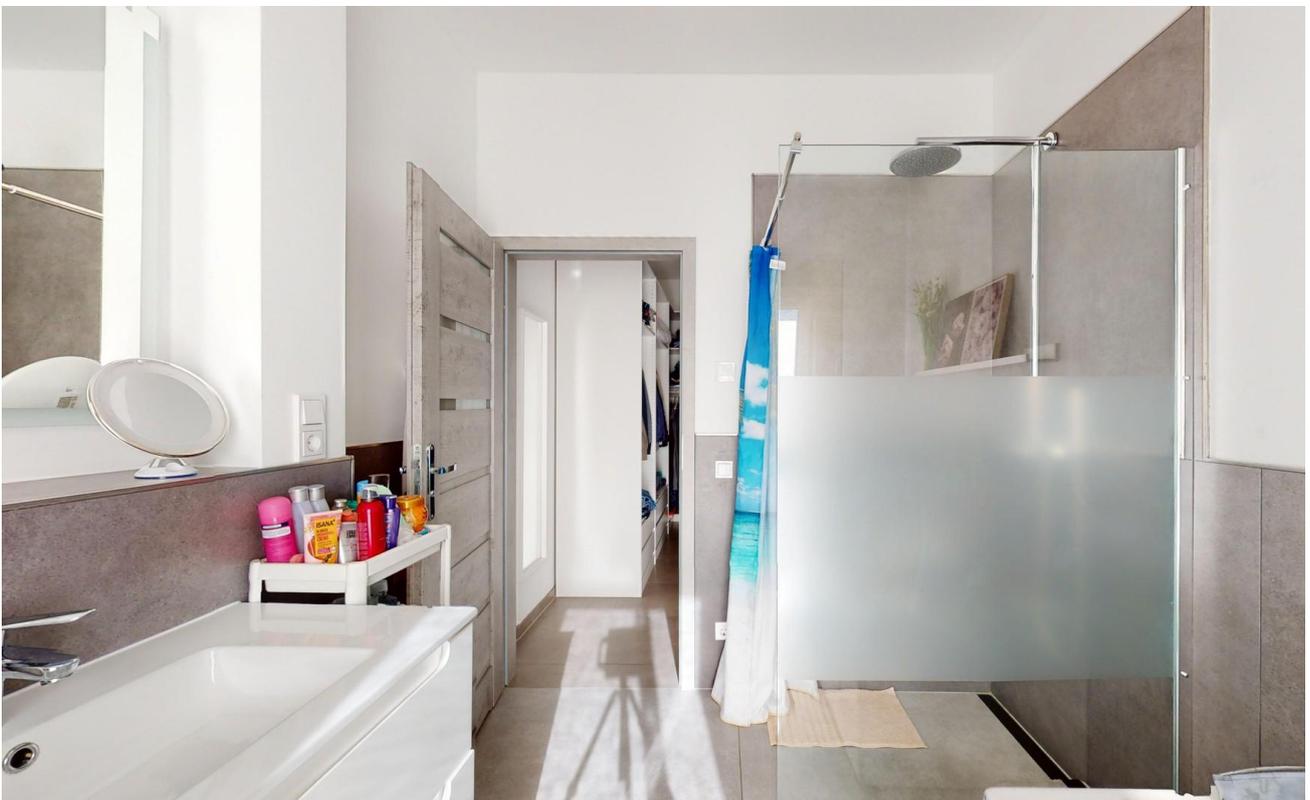


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich Küche



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

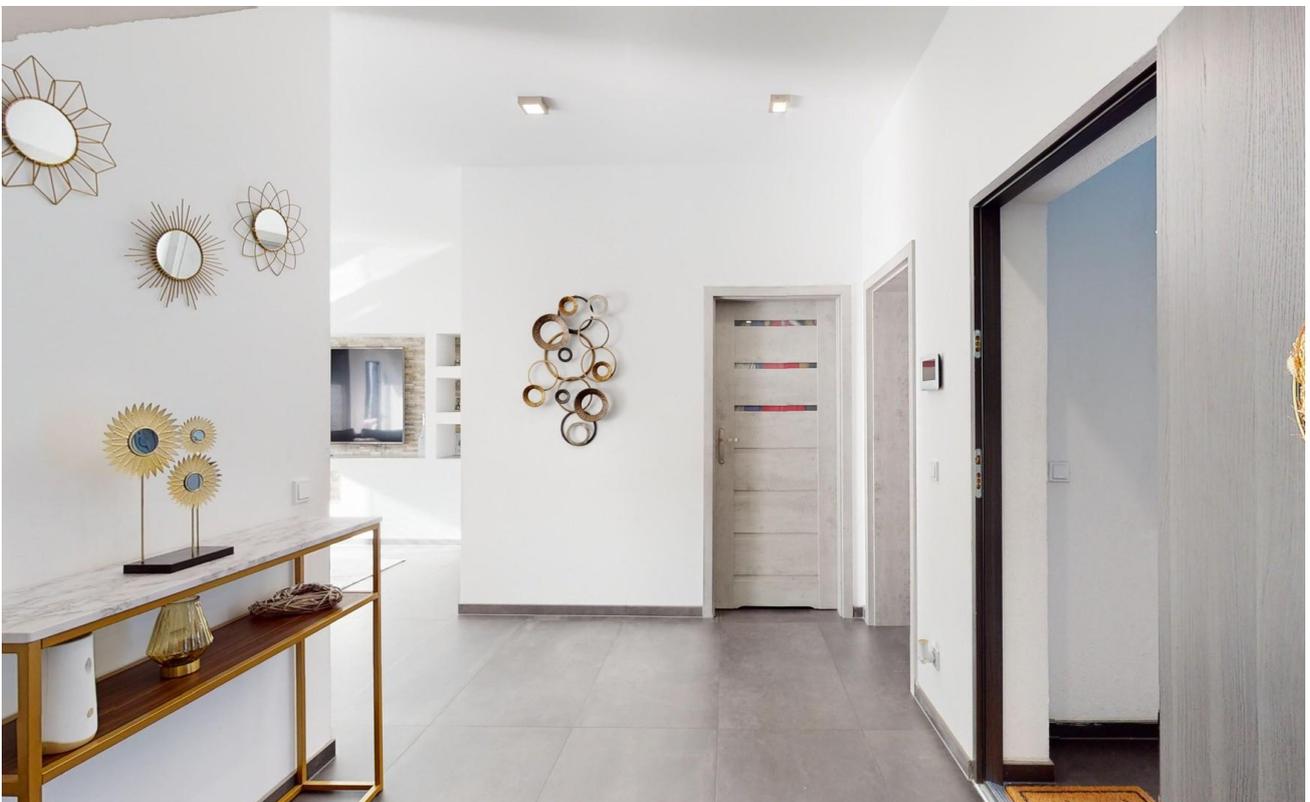


Badezimmer2

# Exposé - Galerie



Badezimmer3



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Schlaf-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie

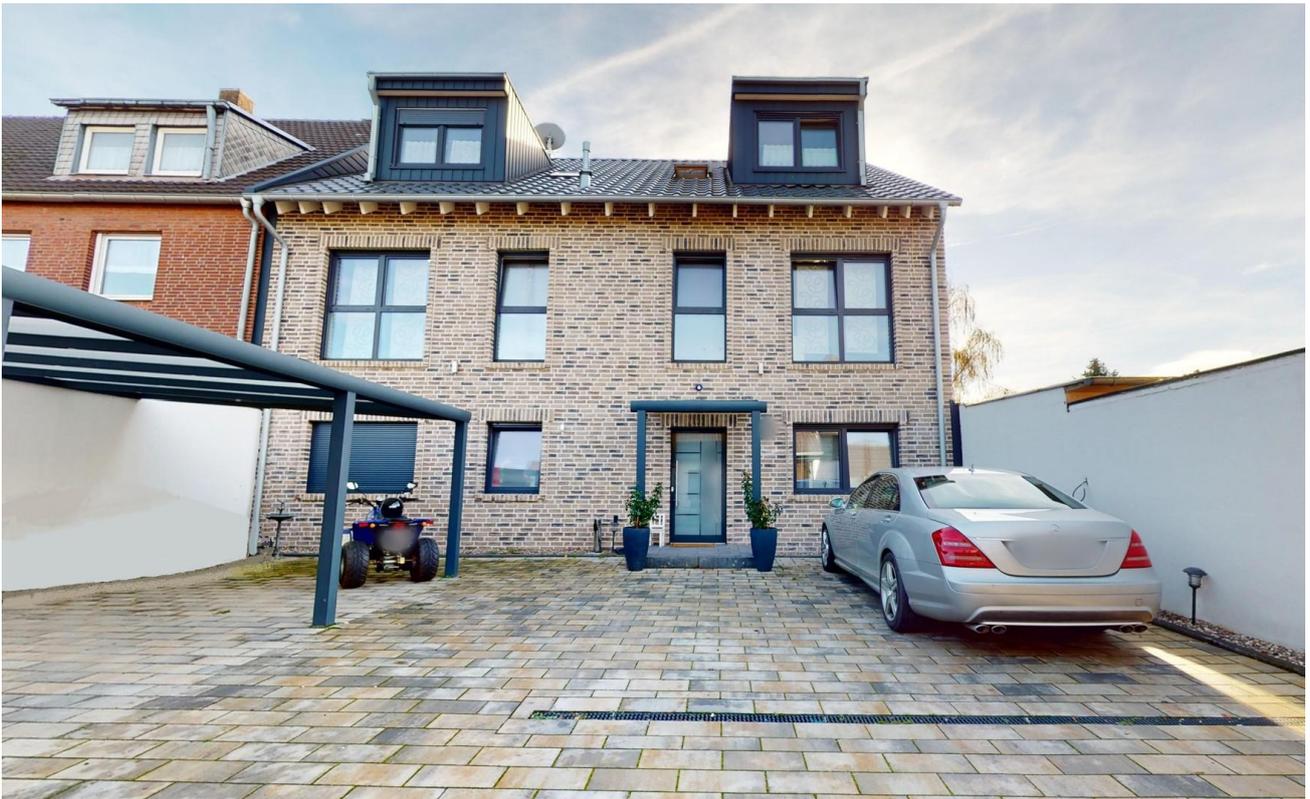


Frontansicht mit Umgebung



Rückansicht mit Umgebung

# Exposé - Galerie



Frontansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundrisskizze Erdgeschoss

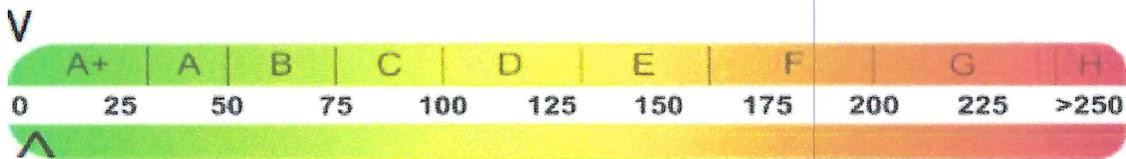
# Exposé - Anhänge

## 1. Energiebedarfsausweis A+

# ENEV NACHWEIS

Wohngebäude nach dem Monatsbilanzverfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 28,51 kWh/m<sup>2</sup>a



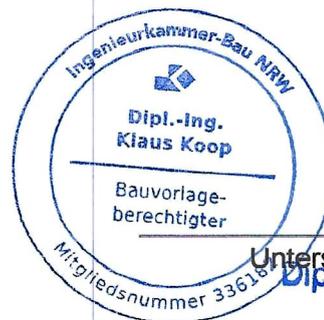
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 30,61 kWh/m<sup>2</sup>a

Bauvorhaben: 19-005-Genc

Straße: Römerstr. 40

Ort: 50126 Bergheim

Datum: 12.06.2019



Unterschrift  
Dipl.-Ing. Klaus Koop  
Brand 28  
B-4728 Hergenrath  
Tel.: 00 32 87 / 63.13.26  
Fax: 00 32 87 / 63.13.27