

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Zülpich

**Moderne, energieeffiziente Doppelhaushälfte im Neubaugebiet Zülpich Rövenich zu vermieten.**



Objekt-Nr. OM-318359

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **1.650 € + NK**

53909 Zülpich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.950 €
Grundstücksfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	220 €	Stellplätze	2
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Nähe der Römerstadt Zülpich wartet diese interessante Immobilie zur Miete auf Sie! Das neue Wohnquartier ist ein ideales Zuhause für alle Paare und Familien, die sich ein hochwertiges und perfekt geschnittenes Haus mit eigenem Garten wünschen.

Das Haus ist hell, freundlich und bezugsfertig.

Eine clevere Raumaufteilung finden Sie hier über drei Wohnetagen mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

Durchdachte Grundrisse, gepaart mit sorgfältig ausgewählten Ausstattungsdetails, sowie zukunftsweisender Technik, machen dieses Bauwerk zu einem unverwechselbaren Haus.

Den Empfang des Hauses bildet die kleine Diele mit Versorgungsraum und Gäste-WC. Die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen verbinden sich zu einem großzügigen Ganzen: Ein offener, freundlicher wie auch repräsentativer Raum, zur idealen Gestaltung eines gemeinsamen Miteinanders. Die Geschosstreppe zum Ober- und Dachgeschoss ist platzsparend arrangiert, damit kein Lebensraum verloren geht. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Wanne und Walk In Dusche. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer. Ein Bad mit Walk In Dusche und WC runden diese Wohnebene ab.

Ihr neues Zuhause erfüllt den KfW 55 Standard. Sie können so von einem geringeren Energieverbrauch profitieren.

Das Haus wird mittels modernster Technik beheizt. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe dient als Energieversorger.

Wir laden Sie ein, Ihr neues Zuhause kennenzulernen.

## Ausstattung

- Hausanschlüsse, Telekom und Glasfaser sind vorhanden
- In den Zimmern ist mind. 1 LAN-Anschluss
- Außenanlage enthalten sind: Hinten: Terrasse, Einfriedung und Rollrasen

Vorne: wird nach Straßenfertigstellung durch die Stadt der Eintrittsbereiches zur Haustüre (Breite ca. 3m, Tiefe ca. 1,2m), sowie die 2 Stellplätze gepflastert.

- Fertiggarage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor und zwei Handsendern. Vorbereitung für E-Mobilität. Durchgangstüre zum Garten.
- Eingangstür: Inotherm Aluminium Haustüranlage
- Alle Fenster sind 3 Fach verglast und haben elektrisch betriebene Rollläden mit Aluminiumpanzer, Somfy Rollladenantrieb
- Die Terrasse hat einen Belag aus Steinplatten
- Die meisten Wände wurden mit Glattvlies tapeziert und wurde gestrichen
- Innentreppen: Ausführung in Beton mit Granitsteinplatten in Dunkelgrau
- Das Harfengitter dient zur Absturzsicherung
- Die Duschabtrennung ist aus 8mm Echtglas

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Kurzbeschreibung kann nur einen groben Überblick über die Objektdaten verschaffen. Die eingestellten Zeichnungen und Darstellungen können durch Vergrößerungen/Verkleinerungen unmaßstäblich sein, und sind als Handskizzen zu verstehen. Angaben zu Flächeninhalten und Kubatur sind cirka Angaben.

Haben sie Interesse dieses Objekt zu mieten, können wir Ihnen umfassende Information in Verbindung mit einer Objektbesichtigung vermitteln.

## Lage

Das neue Quartier "Am Adelsbach" entsteht in ungestörter Ortsrandlage des Dorfes Rövenich, welches in vier Kilometern Entfernung nordöstlich des Zentrums der Römerstadt Zülpich liegt. Neben Ruhe und Natur findet sich hier eine hervorragende Infrastruktur mit einem umfangreichen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Antike Spuren der Römerzeit verlaufen direkt durch den Ort: die Agrippastraße, heute ein erlebnisreicher Rad- und Wanderweg. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet ist eine Bushaltestelle, die den Ort mit dem ÖPNV verbindet. Mit dem Auto erreicht man die Innenstädte von Köln und Bonn in nur ca. 45 min.

Die Stadt Zülpich mit ihren 24 Ortsteilen zeigt sich sowohl idyllisch als auch zukunftsweisend. Sie wird der Tourismusregion Eifel zugeordnet, bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur, die kaum mehr Wünsche offen lässt. Die Kernstadt Zülpich und die nahegelegene Kreisstadt Euskirchen verfügen über eine umfassende Grundversorgung und eine ausgeprägte Schullandschaft. Die Innenstädte von Köln, Bonn und Aachen sind in weniger als einer Stunde erreichbar.

Infrastruktur Rövenich: Dorfgemeinschaftshaus, Schützenhalle, Ortsvereine, Feste & Veranstaltungen, Sportanlagen, Kinderspielplatz, Katholische Pfarrkirche, Bushaltestelle, Erlebnisraum Römerstraße, Anschluss an die A1 | 6 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



WC EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer/Küche



# Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Garten/Terrasse/Garage



Garten/Terrasse/Rückansicht



# Exposé - Galerie



Neubaugebiet



Treppe IOG



# Exposé - Galerie



Treppe 10G



Flur 10G

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1



# Exposé - Galerie



Bad 1



Zimmer 1 im IOG

# Exposé - Galerie



Flur 1OG



Treppe zum DG



Duschbad DG



# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Duschbad DG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

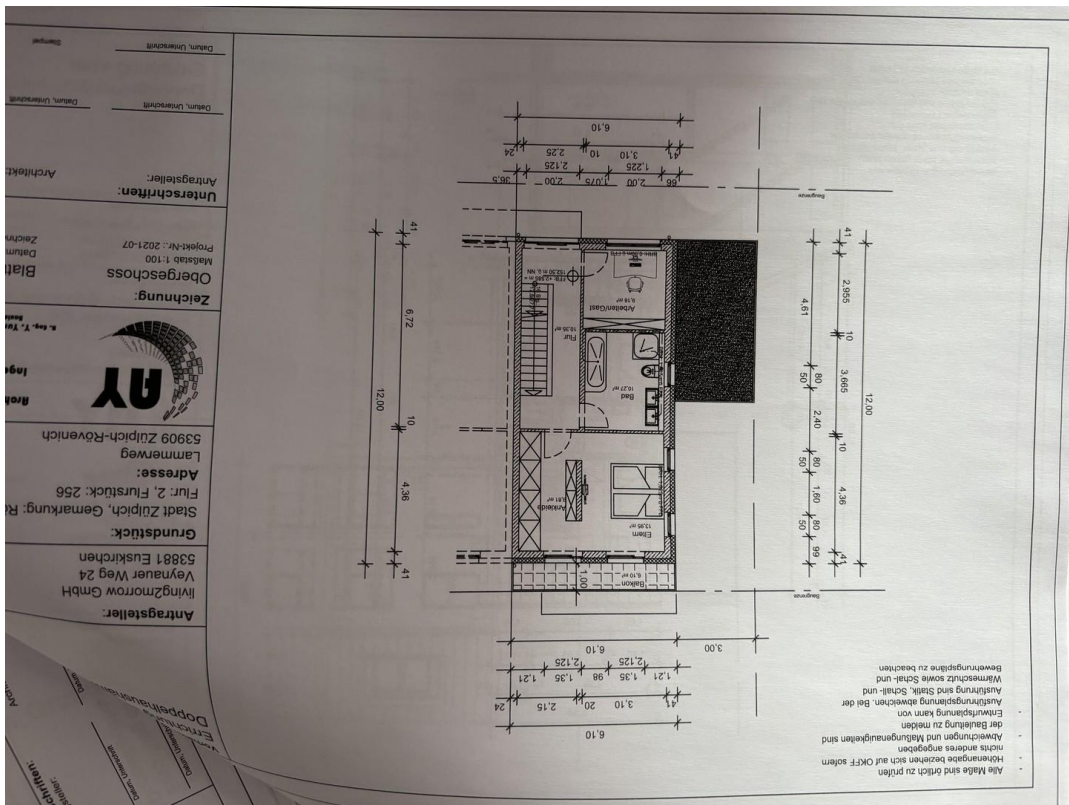
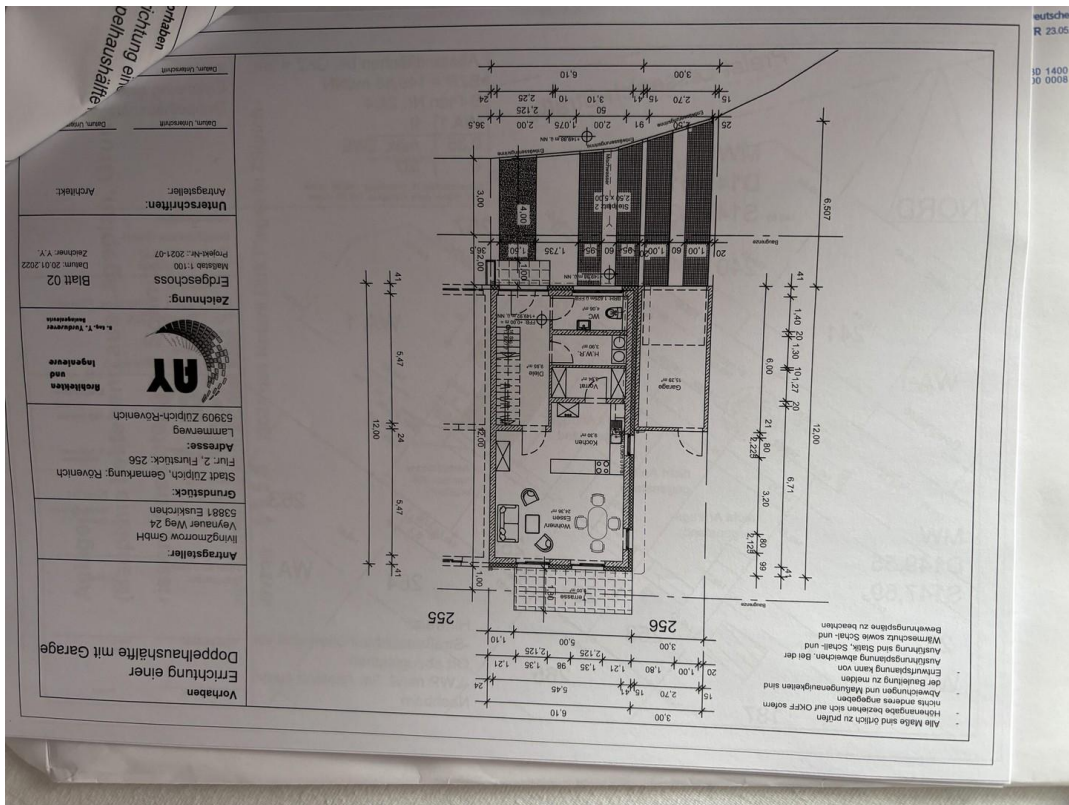


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

