

Exposé

Maisonette in Bergheim

Lichtdurchflutete 4-Zimmer Maisonette Wohnung mit Balkon und 2 Bädern in Thorr



Objekt-Nr. **OM-318498**

Maisonette

Vermietung: **1.170 € + NK**

Ansprechpartner:
S. Mäser

Nordring 15a
50127 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2007	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmetermin	01.02.2025
Wohnfläche	105,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle 4-Zimmer Maisonette Wohnung liegt im 2.OG + DG eines gepflegten 3-Familienhauses aus dem Baujahr 2007 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die schöne Dachterrasse in West-Ausrichtung mit Blick auf die großen Gärten hinter dem Haus.

Neben den 2 gemütlichen Schlafzimmern im Dachgeschoss, befindet sich ein weiteres Schlafzimmer in der unteren Etage der Wohnung. Einen besonderen Komfort bieten außerdem die zwei Badezimmer der Wohnung (Tageslicht Bad mit WC und Badewanne + Gäste-WC mit Dusche), die sich beide in der unteren Etage der Wohnung befinden.

Das Haus besticht durch eine schöne und zeitlose Klinkerfassade und ist gut gedämmt. Es ist mit weißen Kunststoff-Isolierglasfenstern und einer modernen Erdwärmepumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 105m², mit folgender Aufteilung:

- Wohn - / Esszimmer mit Zugang zur Dachterrasse (27,7 m²)
- Schlafzimmer im 2. OG (12,2 m²)
- Diele im 2. OG (11,9 m²)
- Küche (10,5 m²)
- Tageslicht-Badezimmer mit WC und Badewanne (4,4 m²)
- Badezimmer mit WC und Dusche (2,6 m²)
- Diele im DG (1,5 m²)
- Schlafzimmer im DG (18,9 m²)
- Kinderzimmer im DG (12,8 m²)
- Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung (5 m²)

Zu der Wohnung gehört außerdem:

- Ein PKW – Stellplatz vor dem Haus
- Ein Abstellraum im Keller (ca. 5 m²)
- Ein Platz für Waschmaschine und Trockner im Gemeinschafts-Waschkeller

Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Fußbodenheizung
- Rollläden
- Satelliten-TV

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die monatliche Nettokaltmiete für die 4-Zimmer Wohnung beträgt 1.170€.

Die Kosten für den dazugehörigen PKW-Stellplatz vor dem Haus betragen 40€ / Monat.

Für den Abstellraum im Keller wird eine monatliche Miete in Höhe von 40€ fällig.

Für die Fußbodenheizung und die zentrale Warmwasseraufbereitung ist eine monatliche Heizkosten-PAUSCHALE von 100€ / Monat zu zahlen. Dadurch entfällt eine Nachverrechnung mit der Betriebskostenabrechnung.

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt 200€ und deckt folgende Kosten ab:

- Strom für Gemeinschaftsräume
- Frischwasser
- Schmutzwasser
- Niederschlagswasser
- Grundsteuer
- Abfallgebühren
- Gebäudeversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Kosten für die Wartung der Haustechnik

Die monatlichen Gesamtkosten für die Wohnung belaufen sich demnach auf insgesamt 1.550€ (Warmmiete).

Die Kautions beträgt 3.500€ und ist bei Schlüsselübergabe fällig.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Thorr. Thorr liegt etwa 1 km südlich des Bergheimer Stadtzentrums und 20 km westlich von Köln. Die Autobahn A61 (AS Bergheim-Süd) erreichen Sie in nur 2,4km.

Die nächste Regionalbahn-Haltestelle (Zieverich) erreichen Sie fußläufig in 1,1km. Von dort fährt in regelmäßigen Abständen eine Regionalbahn in Richtung Köln oder Düsseldorf. Die Fahrzeit von Zieverich zum Kölner Hauptbahnhof beträgt ca. 35min. Die Fahrzeit von Zieverich nach Düsseldorf Hauptbahnhof beträgt ca. 1 Stunde.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Toom-Baumarkt, Dänisches Bettenlager, Möbel Porta, Trinkgut, Fressnapf, Kleins Backstube, Stabilo Baumarkt, Netto, ARAL, etc.) sind ca. 500-1.000m von der Wohnung entfernt.

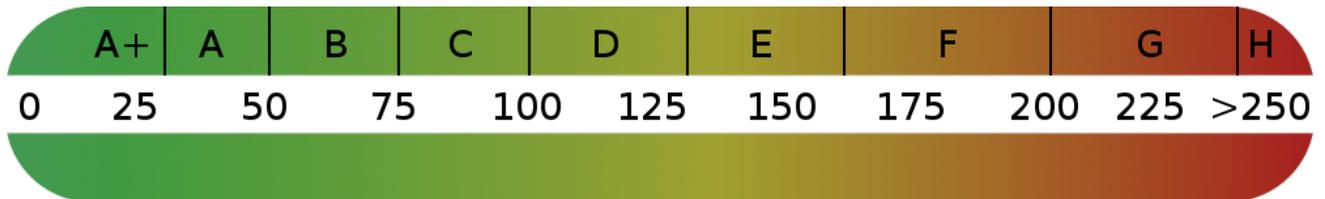
In Thorr gibt es eine Kindertagesstätte. Sämtliche Schulformen, von Grundschule bis Gymnasium, sind im angrenzenden Bergheim zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Gebäude - Aussenansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Diele 1



Diele 2

Exposé - Galerie



Diele 3

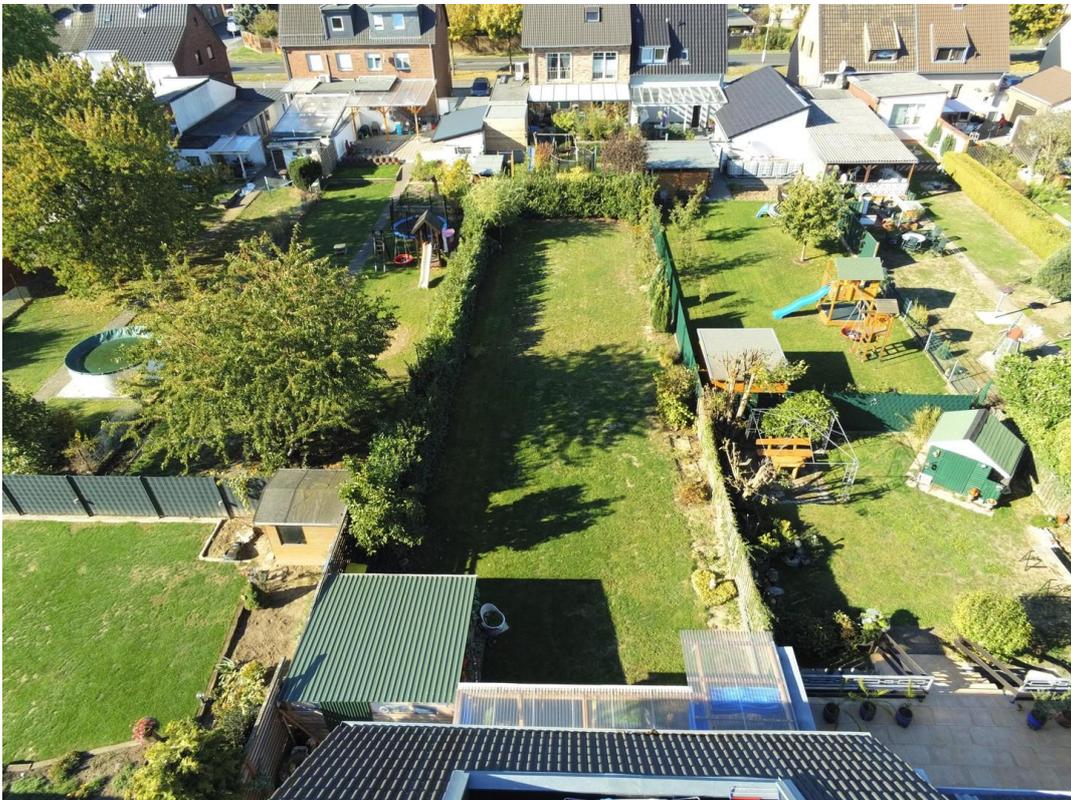


Wohnzimmer

Exposé - Galerie

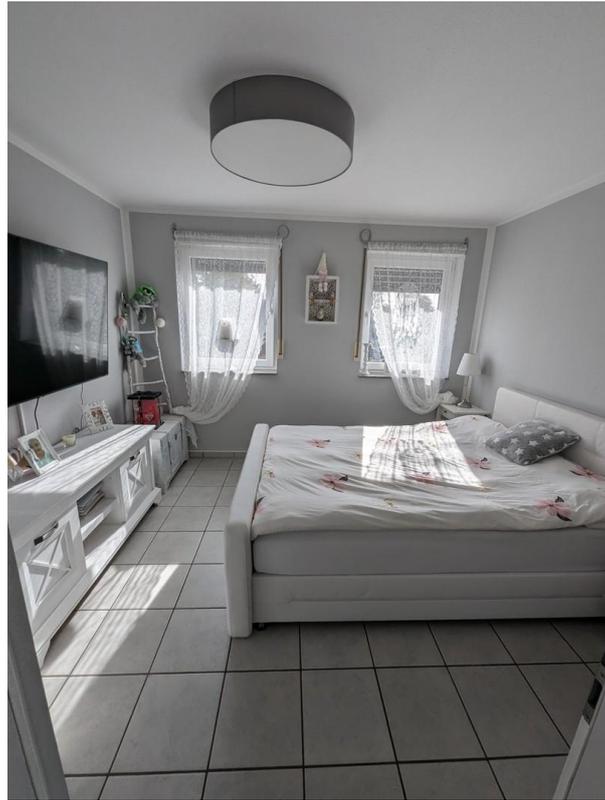


Esszimmer



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Tageslicht Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste - WC mit Dusche 1



Gäste - WC mit Dusche 2

Exposé - Galerie

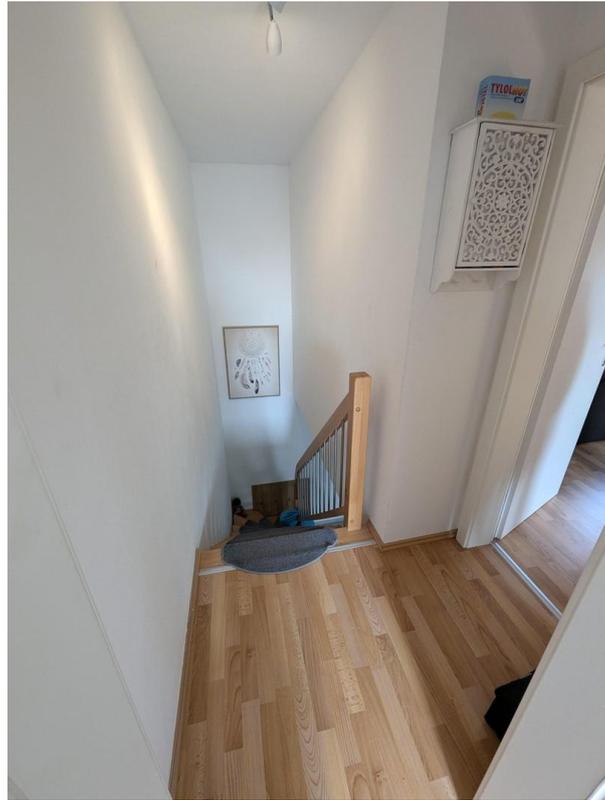


Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Diele DG



Kinderzimmer DG 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG 2



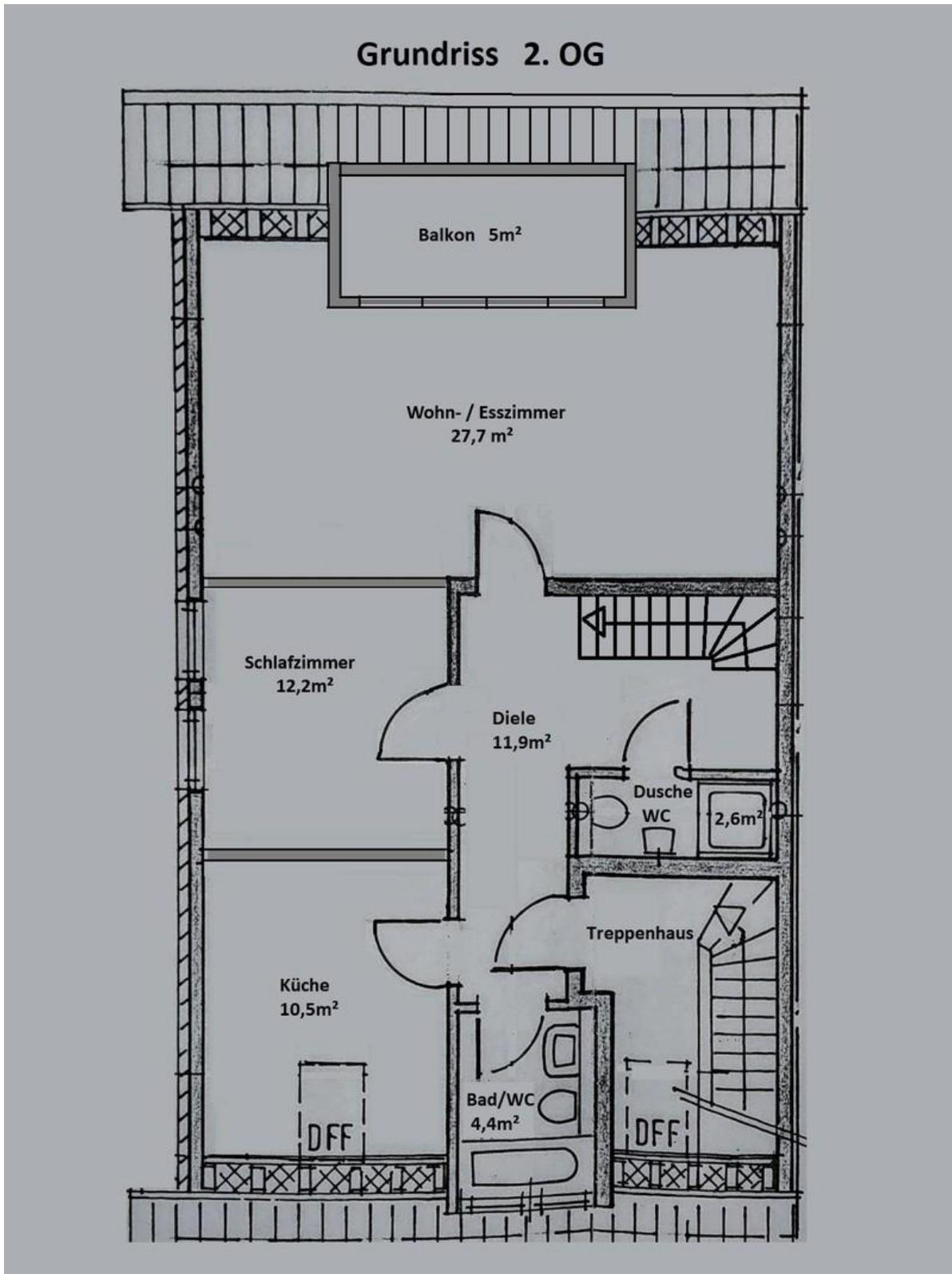
Schlafzimmer DG 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG 2

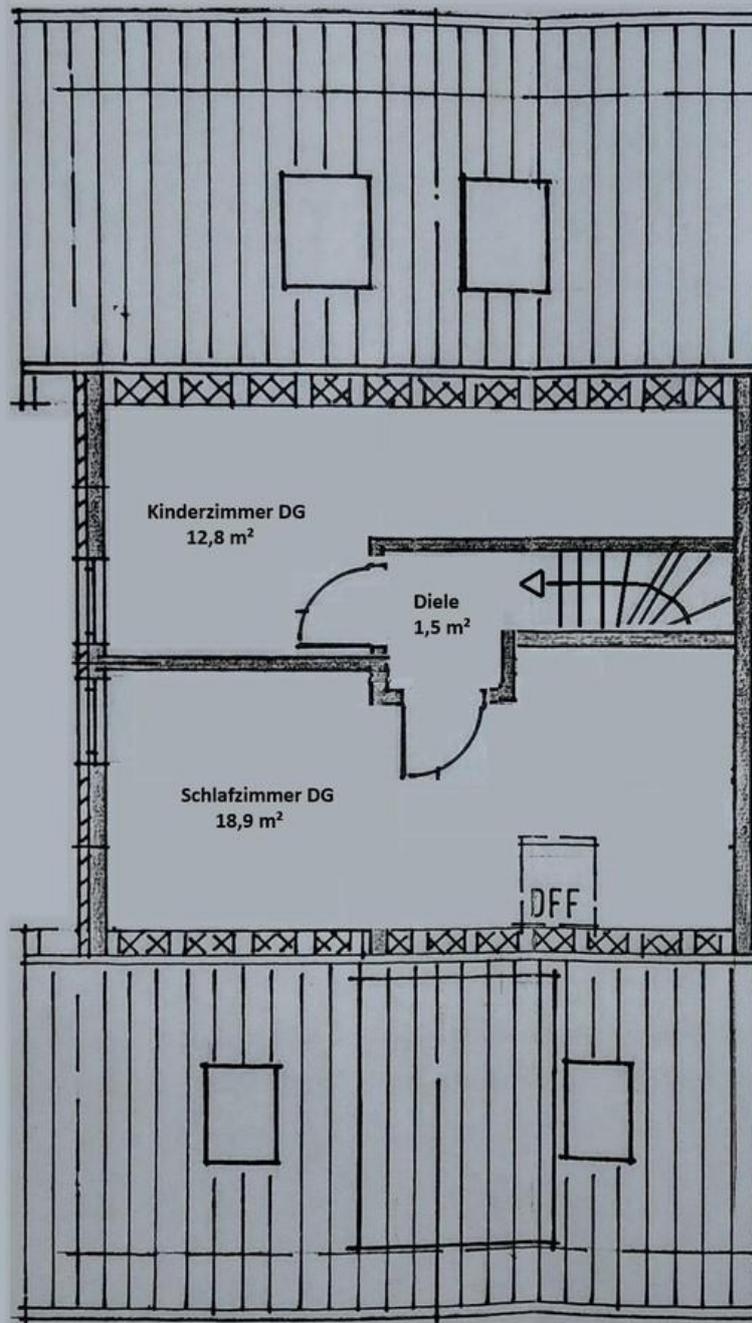
Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss DG