

Exposé

Wohnung in Bergisch Gladbach

**2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Balkon,
Tiefgaragenstellplatz, Kempener Straße, Bergisch
Gladbach**



Objekt-Nr. OM-323561

Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Kempener Straße 226
51467 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	61,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	170 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Wohnung handelt es sich um eine Wohnung im ersten Stock, die ab dem 01.01.2025 oder nach Vereinbarung, bezogen werden kann. Die schön geräumige Diele nimmt Sie herzlich in Empfang und bietet ein angenehmes Platzangebot. Die Garderobe kann hier bequem abgelegt werden. Zudem ist auch noch Platz für Ihren Schuhschrank.

Eine Abstellkammer befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Links befindet sich die Küche. Die vorhandene Einbauküche bietet viel Platz und alle notwendigen Einbaugeräte. Sie können also direkt mit dem Kochen loslegen.

Das Schlafzimmer liegt nebenan. Es ist schön groß und bietet gute Stellmöglichkeiten. Auf gut 16 m² haben Sie viel Platz für einen gemütlichen, kuscheligen Ort.

Ein breites Fensterelement und die Balkontür sorgen für optimale Licht- und Luftverhältnisse.

Draußen wartet der ruhig gelegene Ostbalkon auf Sie und verführt zum Verweilen.

Das Badezimmer liegt zwischen Schlaf- und Wohnzimmer.

Der nach Südwesten ausgerichtete Wohnbereich ist lichtdurchflutet und garantiert angenehmes Wohlbefinden. Platz genug ist hier für eine geräumige Wohnlandschaft plus einen Ess- oder Arbeitsplatz.

Zu der Wohnung gehören ein separates Kellerabteil, sowie ein Platz in der Waschküche für Ihre Waschmaschine.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt zwischen den Nachbarhäusern.

Praktisch an dem zur Wohnung gehörende Stellplatz ist, dass neben dem Stellplatz die Verbindungstür zum Haus liegt. Weitere öffentliche Parkplätze finden Sie ringsum.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen

600€ Kaltmiete

170€ Allgemeine Nebenkosten

100€ Heizkosten

40€ Möblierung (Einbauküche)

50€ Tiefgaragenstellplatz

960€ Gesamtmiete

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Der dörfliche Stadtteil Schildgen grenzt an Köln (Dünnwald) und Leverkusen (Schlebusch) und ist somit für Pendler sehr interessant.

Der nächste Supermarkt: EDEKA und eine Filiale der Bäckerei Kraus liegen quasi um die Ecke. Im Aldi, Netto und Getränkehandel können Sie unter 5 Minuten per Auto im Laden stehen. Zu Fuß oder mit dem Rad geht der Einkauf natürlich auch.

Busse halten unweit vom Haus. Mit verschiedenen Buslinien (222, 227) können Sie nach Leverkusen – Schlebusch (Bahnhof), Opladen (Bahnhof) oder nach Bergisch Gladbach bis zur S-Bahnstation fahren.

Sie lieben Spaziergänge oder Joggen? Kein Problem! Schildgen ist bei Naturliebhabern begehrt aufgrund seiner kurzen Wege ins Grüne. Ganz romantisch führen Wege mitten durch die benachbarten Wälder und entlang an Bächen und kleinen Flüssen.

Das Bergische Land lädt zudem zu einer entspannten Auszeit beim Wandern ein. Genießen Sie bezaubernde Hügellandschaften, traumhafte Aussichten und weite Waldgebiete.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hausrückansicht



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Diele	ca. 5,44 m ²
Abstellraum	ca. 0,60 m ²
Küche	ca. 4,44 m ²
Schlafen	ca. 15,90 m ²
Balkon (50 % anteilig)	ca. 2,82 m ²
Badezimmer	ca. 4,94 m ²
Wohnen	ca. 26,46 m ²
Gesamt	ca. 60,60 m²