

# Exposé

## Souterrainwohnung in Sankt Augustin

### Helle hochwertig teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung in Sankt Augustin-Niederpleis



Objekt-Nr. OM-201075

#### Souterrainwohnung

Vermietung: **745 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Rörig

Pleistalstraße 17a  
53757 Sankt Augustin  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2004	Miete Garage/Stellpl.	65 €
Etagen	1	Mietsicherheit	1.950 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	50,22 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Keller
Heizkosten	35 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	135 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und geräumige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Souterrain eines Dreiparteienhauses in Sankt Augustin – Niederpleis.

Allerdings ist es kein klassischer Souterrainausblick! Man schaut durch die Fenster auf ebenerdige Beete, die zum Teil mit Kräutern, Blumen oder auch mit Bambus angepflanzt sind, was zu einem angenehmen Ausblick und zu einem schönen Wohnkomfort beiträgt.

Aufteilung der Wohnung: Es gibt einen großen Wohn-/Esszimmerbereich, der in einen großen Küchenbereich übergeht (offene Küche).

In der Küche befindet sich ein übergroßer Esstisch. Die Küche mit vermietet. Der Betrag ist in der Kaltmiete bereits enthalten.

Das hochwertig ausgestattete Bad in Naturmarmor enthält eine große Dusche und einen ansprechenden Waschtisch. Ferner befindet sich dort das WC.

Sowohl in der Küche, als auch im Bad befinden sich Fliesen. Im Wohnzimmer befindet sich Parkettboden. Im Schlafzimmer wurde ein neuer Dekorboden verlegt.

Die eigene Waschmaschine und der Wäschetrockner befindet sich im allgemeinen Waschraum und ist im Mietpreis enthalten.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz für ein Auto, der sich direkt vor dem Haus befindet.

Anmerkung: Die Wohnung ist nicht WG-geeignet! Am besten für Singles oder ein Pärchen!

## Ausstattung

Die hochwertige Küche (Fabrikat: LEICHT Küchen) verfügt über alle technischen Geräte, d. h. Backofen/Herd mit Ceranofeld (einschließlich Dunstabzugshaube), Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine etc.

Im Mietpreis sind all diese Geräte enthalten.

In der gesamten Wohnung befindet sich eine Fußbodenheizung.

Des Weiteren sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Xing:

[https://www.xing.com/profile/Christian\\_Roerig3/cv](https://www.xing.com/profile/Christian_Roerig3/cv)

Besichtigungstermine:

- nach Terminabsprache per E-Mail

In den Nebenkosten sind u. a. die Kosten der Beheizung inkl. Warmwasser, Treppenhauseinigung, Müll, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Versicherung für Wohngebäude und Haus und Grundbesitzer Haftpflicht und Grundbesitzabgaben etc. enthalten.

Wasser-, Heizkosten richten sich nach dem Verbrauch und Grundkosten.

Zudem soll ein Kündigungsverzicht von zwei Jahren = 24 Monaten zum Mietvertragsbeginn vereinbart werden.

benötigte Unterlagen nach Besichtigung:

- Bonitätsprüfung z. B. Schufa
- die letzten drei Gehaltsnachweise oder andere Nachweise

Es ist nicht gewünscht, dass eine Mietkautionsbürgschaft gestellt wird.

Haustiere nach Absprache.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Dreiparteienhaus in ruhiger Lage.

Ein neuer Rewe Lebensmittelmarkt, ein DM und Bäcker sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Die Zufahrt erfolgt über einen nicht durchgängigen Privatweg. D. h. es ist keine Durchgangsstraße und damit kein Autoverkehr!

Eine Busverbindung nach Siegburg und zum Sankt Augustiner Zentrum ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen.

Außerdem existiert ein sehr guter Verkehrsanschluss nach Bonn und Siegburg (Bus/Bahn).

Aber auch mit dem Auto ist man innerhalb weniger Minuten auf der A3 und damit auf dem Weg nach Köln (Dauer: ca. 30 Minuten). Ferner sind die Autobahnen A560 und A59 in wenigen Minuten erreichbar.

Siegburg oder Bonn ist in jeweils ca. 10 bis 15 Minuten Autofahrzeit zu erreichen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

