

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bergisch Gladbach

Bergisch-Gladbach Bensberg 2-Zimmer Wohnung mit großer Küche und Terrasse



Objekt-Nr. OM-221531

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **689 € + NK**

Neuenweg 9
51429 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	52,40 m ²
Nutzfläche	5,00 m ²
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	95 €
Summe Nebenkosten	295 €
Miete Garage/Stellpl.	150 €

Mietsicherheit	2.517 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Stellplatz in Bensberg

Diese 2022 renovierte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Sechsfamilienhauses in attraktiver Lage von Bergisch Gladbach-Bensberg.

Die gut geschnittene Wohnung verfügt über

- > ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse,
- > ein Schlafzimmer,
- > eine Küche mit Essbereich,
- > ein Tageslichtbad mit WC und Dusche
- > sowie einen Flur.

Ein Außenstellplatz und eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine moderne und gut gelegene Immobilie in ruhigem Wohnumfeld suchen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 renoviert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und bietet somit angenehmes Tageslicht sowie eine gute Belüftungsmöglichkeit. Es ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Dusche.

In den übrigen Wohnräumen wurde neuer Vinylboden verlegt, der durch seine moderne Optik und Strapazierfähigkeit überzeugt. Die Wände sind weiß gestrichen und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre, die individuell gestaltet werden kann.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminabsprache per E-Mail.

In den Nebenkosten sind die üblichen Betriebskosten enthalten, u. a. Kosten für Beheizung (exklusive Warmwasser), Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Müllentsorgung, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Gebäudeversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie Grundbesitzabgaben.

Die Kosten für Allgemeinstrom und Müll werden verbrauchsabhängig nach Personenzahl umgelegt.

Es wird ein Kündigungsverzicht von 24 Monaten ab Mietvertragsbeginn sowie eine Indexmiete vereinbart.

Benötigte Unterlagen nach Besichtigung:

- > Bonitätsnachweis (z. B. Schufa-Auskunft)
- > Die letzten drei Gehaltsnachweise oder vergleichbare Einkommensnachweise

- Eine Mietkautionsbürgschaft ist nicht gewünscht.
- Haustierhaltung ist nach Absprache möglich.

Hinweise:

Christian Röhrig Immobilienservice weist ausdrücklich darauf hin, dass die weitergegebenen Objektinformationen vom Vermieter bzw. von Dritten stammen und nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft wurden.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE279883355, FA Köln Die Berufshaftpflichtversicherung wurde abgeschlossen bei: Gothaer Allgemeine Versicherung AG, Gothaer Allee 1, 50969 Köln Geltungsbereich des Versicherungsschutzes: Deutschland

XING: Christian_Roerig3/cv

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Stadtteil Bensberg von Bergisch Gladbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Freizeit & Naherholung

Bensberg bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Wald- und Grünflächen des Bergischen Landes laden zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein. Auch das bekannte Schloss Bensberg sowie umliegende Parks und Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Lebensqualität. Sportvereine und Fitnessstudios befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur

Das Zentrum von Bensberg rund um die Schloßstraße – dem zentralen Geschäftsbereich – ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten sowie vielfältigen Einzelhandelsgeschäften und Gastronomieangeboten. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Öffentlicher Nahverkehr & Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die KVB-Linie 1 verbindet Bensberg direkt mit der Kölner Innenstadt.

Entfernungen

Kölner Innenstadt: ca. 20 km / ca. 25–30 Minuten mit dem Auto

Flughafen Köln/Bonn: ca. 13–16 km / ca. 15–20 Minuten mit dem Auto

ÖPNV zum Flughafen: ca. 45 Minuten mit Bus oder Bahn

Die Lage überzeugt durch die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Kölner Innenstadt sowie den Flughafen. Eine ideale Wohnlage für Berufspendler, Paare und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

