

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rösrath

### Luxuriöse 3-Zimmer Wohnung in Hoffnungsthal, edle Einbauküche mit Vollausstattung



Objekt-Nr. OM-222466

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rüth

51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	15.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	250 €	Badezimmer	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.540 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde 2020 komplett saniert und die Innentüren in der Vorvermietung noch weiß gestrichen. Einige Eindrücke hierzu finden Sie in der Galerie.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit 20qm-Terrasse befindet sich in einer sehr gepflegten, komplett sanierten und freistehenden 70er-Jahre Bungalowvilla, die an einer zum Haus gehörigen Privatstraße gelegen ist.

Die Wohnung hat einen vom Haupthaus separierten eigenen Eingang und ist hochwertig und stilvoll ausgestattet.

Der zu der Wohneinheit gehörige großzügige Parkplatz ist außergewöhnlich schön in die ansprechende Vorgartenarchitektur integriert.

Die Wohnung wird vor Übergabe vom Eigentümer frisch gestrichen und entsprechend renoviert übergeben.

## Ausstattung

Küche:

die 2020 neu eingebaute, vollständig ausgestattete, hochwertige Einbauküche wird zur kostenfreien Nutzung überlassen!

Weißer Fronten, dimmbare Arbeitsflächenbeleuchtung und Arbeitsplatten in hellgrauer Betonoptik.

Folgende Einbaugeräte sind verbaut:

- Bauknecht Spülmaschine
- Bauknecht Herd-Backofenkombination mit Pyrolyse
- sehr leistungsstarke Umluft-Dunstabzugshaube
- Bauknecht Kühl-/Gefrierkombination
- Bauknecht Spülmaschine
- Bauknecht Waschmaschine
- Beko-Kondenstrockner

Badezimmer:

Italienische großformatige Ragno-Feinsteinzeug-Fliesen (60x60) und Markenarmaturen der Firma Grohe

Badewanne mit thermostatgesteuerter Wassertemperaturregelung, Regendusche und massgefertigter Glasabtrennung

Bad und Gäste-WC komplett eingerichtet mit hochglanzlaminieren Wand- und Unterschränken, Handtuch- und Toilettenpapierhaltern sowie Keuco Theaterspiegeln.

Zimmerausstattung Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro und Flur:

- stilechte, goldene Originaltürbeschläge aus Messing
- Frankfurter Stuckleisten durchgängig in allen Zimmern, auch in den Bädern
- hohe Sockelleisten Berliner Profil, hochglanzweiß lackiert
- Hochglanz-Travertinmarmor im Flurbereich

- neue Marmorfensterbänke
- hochwertiges Laminat in Graueiche-Optik
- alle Fenster sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet (m. individueller programmierbarer Zeitschaltung für Urlaube, etc.)

Allgemein:

Elektrik in der ganzen Wohnung 2020 erneuert.

Großzügig dimensionierter Hauswirtschaftsraum (5,3qm)

Stellplatz:

1 Aussenstellplatz für 1 Auto, geeignet für HYBRIDfahrzeuge, da eigene, abschließbare Aussensteckdose (230V) am Parkplatz vorhanden.

!!! Ein zweiter Stellplatz kann nach Absprache unmittelbar an der Wohnung bereitgestellt werden !!!

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist perfekt für alle, die gerne naturnah wohnen und auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu schätzen wissen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser schönen Wohnung in beehrter Lage.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage. Gerne melden wir uns dann wegen eines Besichtigungstermins bei Ihnen.

Bitte beachten Sie, dass eine Vermietung ausdrücklich nur an Nichtraucher erfolgt.

## **Lage**

Die Wohnung liegt oberhalb der Sülz in Richtung Forsbach/Bensberg und in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Hoffnungsthal.

Erstklassige, erholend ruhige Wohnlage in Rösrath-Hoffnungsthal mit viel Grün, nahe der Sülz an einer dem Haus zugehörigen Privatstrasse, welche von einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Anliegerstrasse zu erreichen ist, gelegen.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte/Bäcker), günstige Tankstelle, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Friseure und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ideal für Berufstätige, aber auch zum Ausgehen sind die hervorragenden Verkehrsanbindungen zur Kölner Innenstadt.

In wenigen Gehminuten ist der eigene Bahnhof im Ortsteil Hoffnungsthal (mit RB25 nur 18 Min. zum Hauptbahnhof Köln) erreicht und ca. 4-5 Gehminuten entfernt ist auch die Busanbindung des städtischen ÖPNV gewährleistet.

Automobil sind sowohl die A3 als auch die A4 in wenigen Minuten zu erreichen.

Dieses Objekt verbindet sehr ruhiges, aber dennoch infrastrukturell zentrales und nahe zu Köln und Bonn gelegenes Kleinstadtleben, mit nachhaltiger Lebensqualität.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zugang Wohnung 1



Zugang Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Haustür Außen



Haustür Innen

# Exposé - Galerie



Flur



Zugang Büro weiß



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Aussicht Büro

# Exposé - Galerie



Zugang Schlafzimmer weiß



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Aussicht Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zugang Badezimmer weiß



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer 4



Badezimmer 5

# Exposé - Galerie



Badezimmer 6



Zugang Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC 1



Gäste-WC 2

# Exposé - Galerie



Zugang Küche weiß



Küche

# Exposé - Galerie



Küchenzeile links geschlossen



Küchenzeile links geöffnet 1

# Exposé - Galerie



Küchenzeile links geöffnet 2



Waschmaschine Bauknecht



Spülmaschine Bauknecht

# Exposé - Galerie



Küchenzeile rechts



Kühl-/Gefrierkombi Bauknecht

# Exposé - Galerie



Backofen Pyrolyse Bauknecht



Aussicht Küche

# Exposé - Galerie



Zugang Wohnzimmer weiß



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

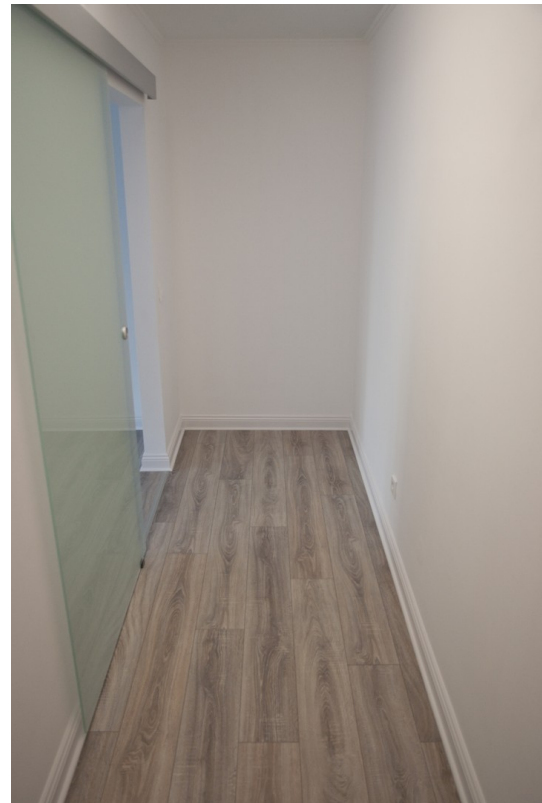
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



Zugang Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum 1

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum 2



Aussicht Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

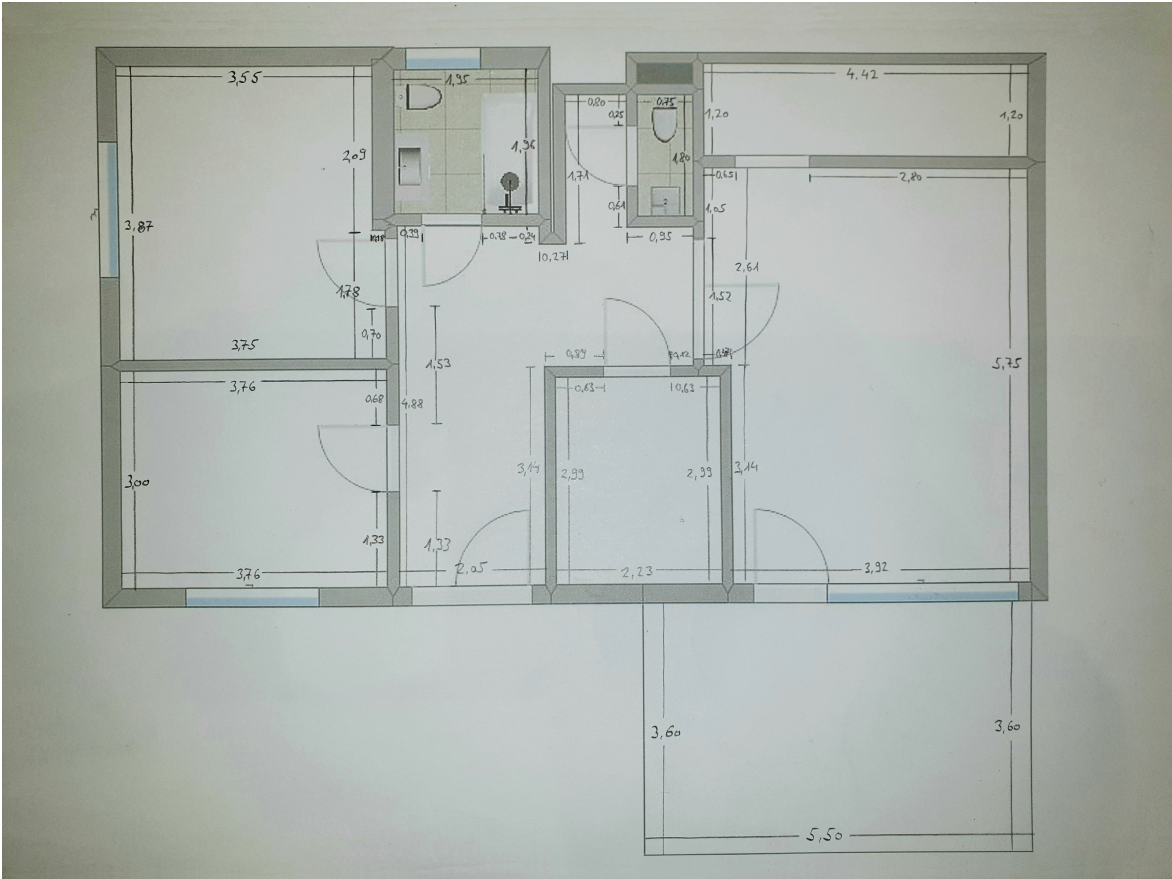
# Exposé - Galerie



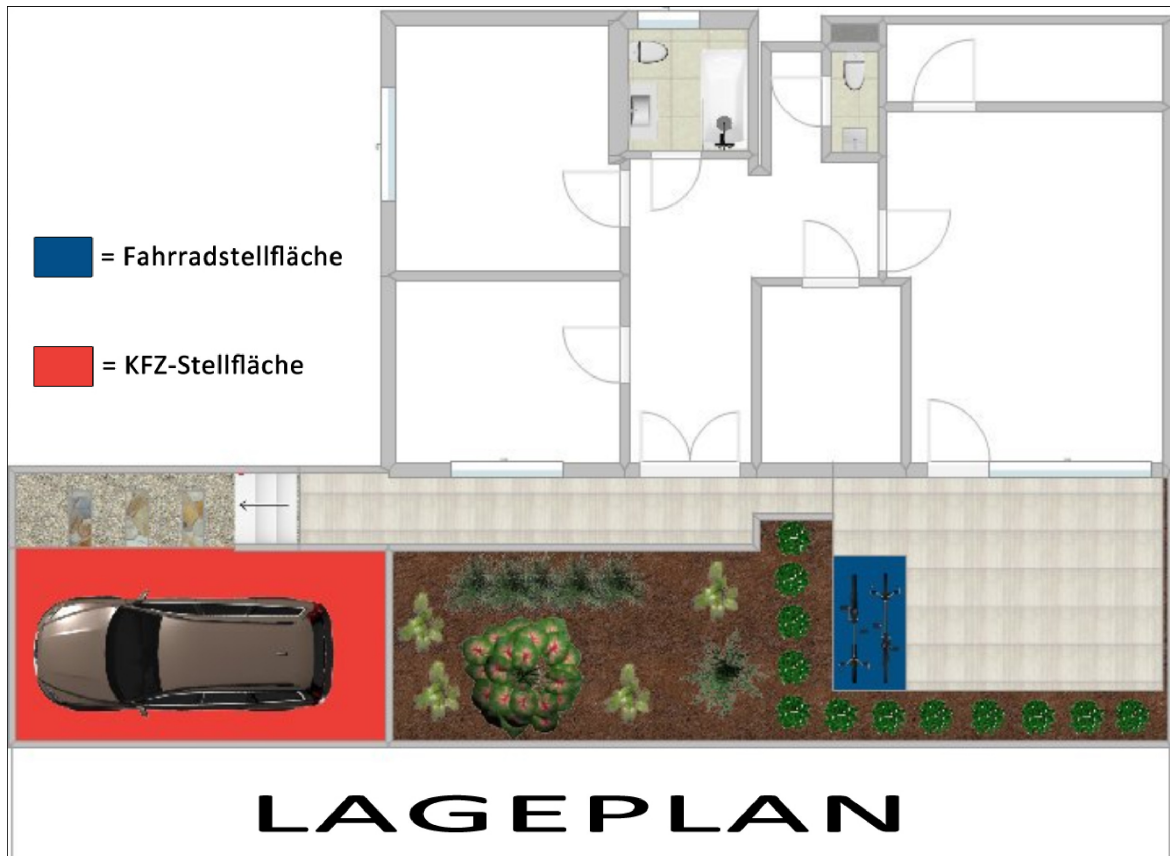
Terrasse 3



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Mieterselbstauskunft

# Mieterselbstauskunft

Angaben zum Mietobjekt:

---

---

Mietbeginn: \_\_\_\_\_

Gewünschter Einzugsstermin: \_\_\_\_\_

Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_

Betriebskostenvorauszahlungen: \_\_\_\_\_

Kaution: \_\_\_\_\_

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in
Name / Vorname	Name / Vorname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift	bisherige Anschrift
Telefon privat	Telefon privat
Telefon mobil	Telefon mobil
E-Mail-Adresse	E-Mail-Adresse
bisheriger Vermieter	bisheriger Vermieter
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon

derzeitiger Arbeitgeber	derzeitiger Arbeitgeber
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit	beschäftigt in ungekündigter Stellung seit
derzeitig ausgeübter Beruf	derzeitig ausgeübter Beruf
selbstständig als	selbstständig als
aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)	aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)
Bankverbindung	Bankverbindung
Konto-Nr./ BLZ	Konto-Nr./ BLZ
Personalausweisnummer	Personalausweisnummer

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname(n)	Verwandtschafts- grad	Geburtsdatum	Eigenes Einkommen (netto)

**Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:**

In die Wohnung werden \_\_\_\_\_ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: \_\_\_\_\_

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit \_\_\_\_\_

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen \_\_\_\_\_

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Darlehensverpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Eine bis zum \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ €

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstaatliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von \_\_\_\_\_ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigelegt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigelegt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in