

# Exposé

## Wohnung in Burscheid (Hilgen)

### 2-Zimmerwohnung, KDB

Objekt-Nr. OM-315248

#### Wohnung

Vermietung: **660 € + NK**

Ansprechpartner:  
Richard Kretzer

Kölner Straße 52  
51399 Burscheid (Hilgen)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1902 in der zweiten Etage. Achtung: Nicht barrierefrei! Entsprechend dem Baujahr sind die Decken sehr hoch und die Wohnung angenehm groß geschnitten. Zu den zwei Zimmern kommen natürlich Küche, Diele und ein Badezimmer mit Dusche. Die Wohnung wird nach dem Auszug der aktuellen Mieter noch renoviert. Auch im Treppenhaus sind noch Renovierungsarbeiten. Der Energieausweis wurde in Auftrag gegeben. Der Keller kann als Lagerraum kostenlos genutzt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist momentan vermietet, daher keine Fotos vorhanden. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von einer Privatperson. Die genaue Abrechnung der Nebenkosten wird durch eine Hausverwaltung angefertigt.

## Lage

Der Ortsteil Hilgen ist der größte Stadtteil von Burscheid. Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Einzelhandelsgeschäfte findet man fußläufig; Lebensmittelgeschäfte sind sehr gut zu erreichen.

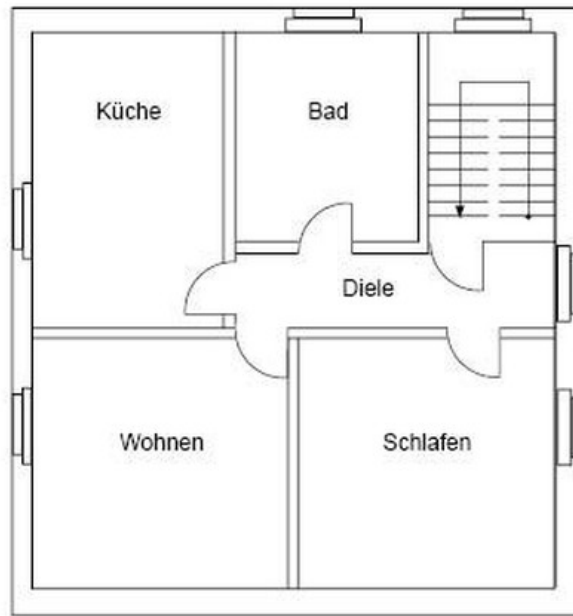
Von besonderem Vorteil ist auch die fußläufige Entfernung zu Wander- und Spazierwegen (Nähe zur Sengbachtalsperre, Balkantrasse uvm.)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Grundrisse

2. Obergeschoss / Kölner Straße 52



Grundriss