

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hersel

**Wo Raum, Licht und Leben harmonisch verschmelzen  
(Erstbezug)**



Objekt-Nr. OM-358076

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.800 € + NK**

53332 Hersel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.000 €
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.01.2026
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	2
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – mit Raum für Leben, Licht und Lebensfreude. Beide großzügig geschnittenen Doppelhaushälften begeistern durch ihre harmonisch durchdachten Raumkonzepte, die modernen Wohnkomfort mit einer offenen, einladenden Architektur verbinden. Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück jedes Hauses – ein Ort, an dem sich das Leben abspielt. Hier gehen Kochen, Genießen und Zusammensein fließend ineinander über und schaffen ein Gefühl von Weite und Geborgenheit zugleich.

Große, bodentiefe Fensterfronten durchfluten die Räume mit natürlichem Tageslicht und eröffnen einen traumhaften Blick auf die grüne Umgebung. So entsteht zu jeder Tageszeit eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre, die Ruhe und Inspiration schenkt.

Ein besonderes Highlight sind die großzügig gestalteten Terrassen und Balkone mit bezaubernder Rheinsicht. Ob beim Frühstück in der Morgensonnen, bei entspannten Nachmittagen im Liegestuhl oder lauen Sommerabenden mit Freunden – hier wird das Leben im Freien zum puren Genuss.

Auch die Innenräume überzeugen durch liebevolle Details und ein durchweg hochwertiges Ausstattungskonzept. Zwei moderne, stilvoll gestaltete Bäder – jeweils mit bodengleicher Dusche und Badewanne – bieten luxuriösen Komfort und Wohlfühlmomente im Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für besondere Bequemlichkeit.

Der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: geschmackvolle Terrassen, harmonisch eingebettete Grünflächen und eine durchdachte Gesamtarchitektur verleihen der gesamten Anlage ein stilvolles, einladendes Erscheinungsbild.

Praktische Extras wie eine gemeinschaftliche Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze sowie Stellplätze für E-PKW – bereits in der Miete enthalten – unterstreichen den durchdachten Komfort dieses außergewöhnlichen Wohnensembles.

Hier findet jeder sein Zuhause: ob junge Paare, Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende – diese Immobilie vereint naturnahe Idylle mit urbaner Anbindung und erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Qualität und Lebensgefühl.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie verzaubern – und entdecken Sie, wie schön Wohnen sein kann.

## Ausstattung

Wohnfläche:

Großzügige fünf lichtdurchflutete Zimmer verteilen sich auf drei durchdacht gestaltete Etagen und bieten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Energieeffizienz:

Das Gebäude erfüllt die höchsten aktuellen Standards energieeffizienten Bauens – für ein nachhaltiges, ressourcenschonendes und zukunftsorientiertes Wohnerlebnis. So profitieren Sie von einem angenehmen Raumklima, niedrigen Betriebskosten und einem guten Gefühl, ökologisch verantwortungsvoll zu leben.

Bodenbeläge:

Hochwertige Feinsteinzeugfliesen verleihen den Räumen eine elegante, zeitlose Ästhetik. Sie sind nicht nur edel in der Optik, sondern auch pflegeleicht, langlebig und perfekt auf die Fußbodenheizung abgestimmt.

Bäder:

Zwei luxuriös ausgestattete Badezimmer mit stilvollen Armaturen, bodengleichen Duschen und einer eleganten Badewanne schaffen Wohlfühlmomente auf Spa-Niveau. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das durchdachte Komfortkonzept.

## Technik:

Modernste Haustechnik sorgt für höchsten Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert gleichmäßige Wärmeverteilung und Behaglichkeit. Optional lässt sich das Zuhause mit einem Smart-Home-System ausstatten – für mehr Komfort, Effizienz und Sicherheit per Knopfdruck oder Smartphone-Steuerung.

## Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

## Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir vereinbaren nur individuelle Besichtigungstermine und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme mit Name/Vorname/Telefonnummer/ Mailadresse/

## Lage

Hersel – ein idyllisches Juwel am Rhein – ist ein charmant gelegener Stadtteil der Stadt Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen. Eingebettet zwischen den pulsierenden Metropolen Bonn und Köln, verströmt der Ort mit seinen rund 4.800 Einwohnern eine ruhige, beinahe dörfliche Atmosphäre, die in reizvollem Kontrast zur Nähe der Großstadt steht. Seine privilegierte Lage direkt am Rheinufer verleiht Hersel nicht nur landschaftliche Schönheit, sondern war auch über Jahrhunderte hinweg von strategischer und wirtschaftlicher Bedeutung.

Die Geschichte des Ortes reicht bis ins tiefe Mittelalter zurück und spiegelt sich bis heute in historischen Bauten, alten Pfaden und liebevoll erhaltenen Details im Ortsbild wider. Man spürt förmlich den Atem der Geschichte, wenn man durch die engen Gassen schlendert oder den Blick über den mächtigen Strom schweifen lässt.

Ein besonderes Naturhighlight befindet sich direkt vor der Ortschaft: das Herseler Werth – eine etwa 15 Hektar große Rheininsel, die sich wie ein grünes Kleinod aus dem Wasser erhebt. Seit 1993 steht dieses wertvolle Gebiet unter Naturschutz. Die Insel ist für Besucher nicht zugänglich, um die fragile Balance des Ökosystems zu bewahren. Denn hier haben seltene und geschützte Tier- und Pflanzenarten einen Rückzugsort gefunden – ein Paradies für Flora und Fauna, das in seiner Ursprünglichkeit einzigartig ist.

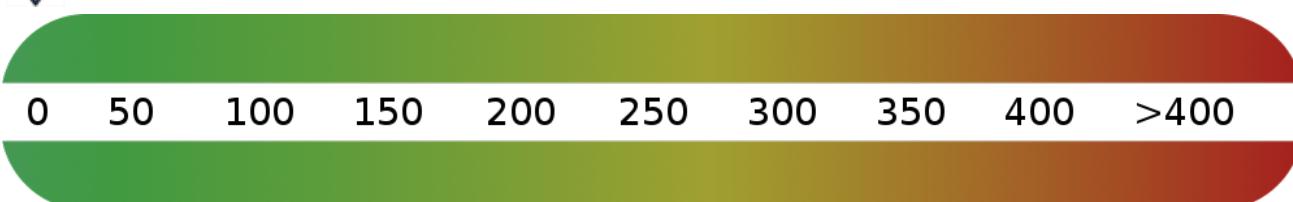
Hersel vereint auf harmonische Weise historischen Charme, natürliche Schönheit und die Lebensqualität eines ruhigen, gewachsenen Ortes – ein Geheimtipp für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Freunde historischer Kulturlandschaften.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	15,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn/Ess/Küchenbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eltern



Eltern

# Exposé - Galerie



Beg. Kleiderschrank Eltern

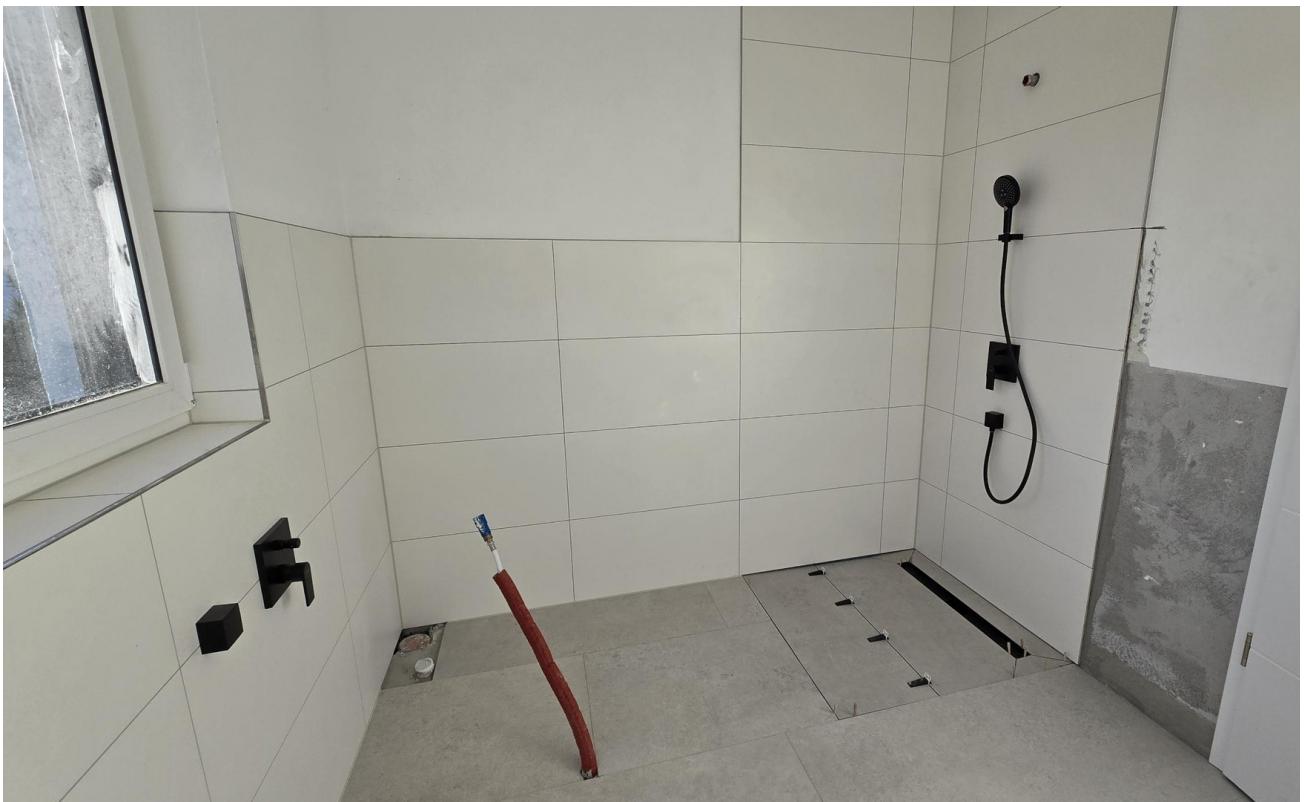


Office/Kind/Hobby/Gäste

# Exposé - Galerie



Office/Kind/Hobby/Gäste



Masterbad Obergeschoss

# Exposé - Galerie

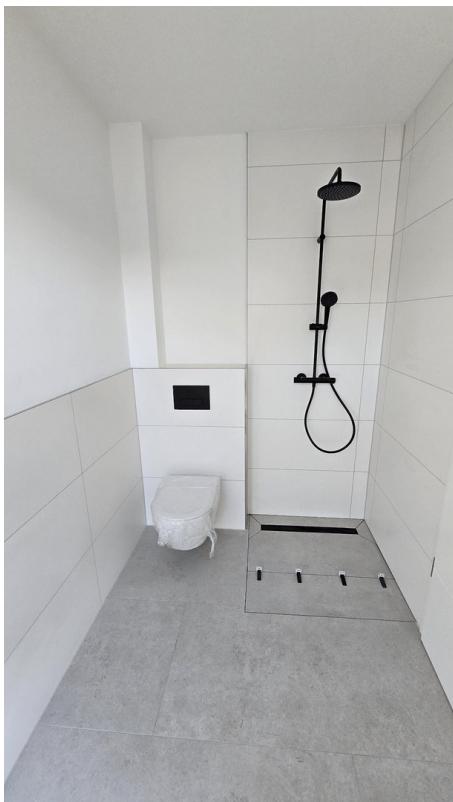


Dachgeschoß- Studio

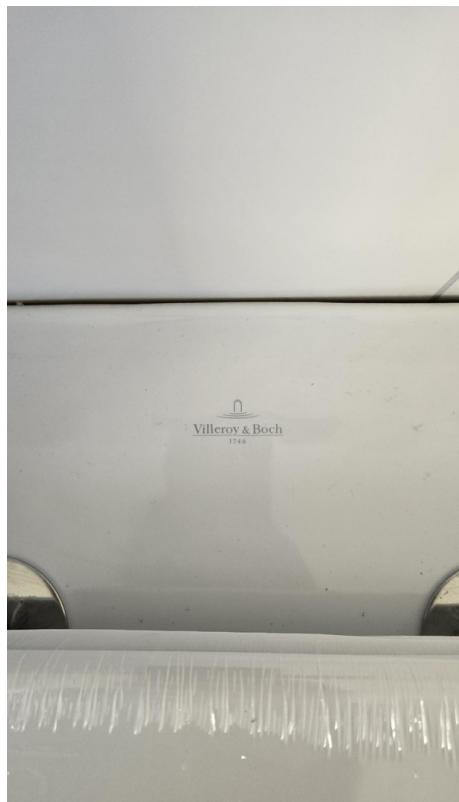
# Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Studio



Bad Dachgeschoss-Studio



Keramik Villeroy&Boch

# Exposé - Galerie



Amaturen- Hansgrohe



Life is Wonderful



Wanne

# Exposé - Galerie



Wanne



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gartenbereich/Terrasse



Garten/Terrasse

# Exposé - Galerie



Parkplatz mit Zugang Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

1. Erdgeschoss
2. Obergeschoss
3. Studio





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS