

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hersel

**Jetzt oder nie: Ihr neues Zuhause im Erstbezug**



Objekt-Nr. **OM-358076**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **2.850 € + NK**

53332 Hersel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Gefühl. Ein Ort des Ankommens, des Aufatmens, des Glücklichseins. Genau das erwartet Sie hier: ein Lebensraum voller Licht, Weite und Wärme, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Die beiden großzügig geschnittenen Doppelhaushälften vereinen zeitlose Architektur mit durchdachter Funktionalität und spürbarer Wohnqualität. Die harmonisch konzipierten Grundrisse schenken Freiheit zur Entfaltung und schaffen zugleich behagliche Rückzugsorte. Hier verbindet sich moderner Wohnkomfort mit einer offenen, einladenden Gestaltung, die Geborgenheit und Großzügigkeit in perfektem Einklang hält.

Das Herzstück jedes Hauses ist der beeindruckende Wohn-, Ess- und Kochbereich – ein Raum, der lebt. Hier wird gemeinsam gelacht, gekocht, gefeiert und entspannt. Fließende Übergänge schaffen eine Atmosphäre der Offenheit, während die klare Architektur Struktur und Ruhe vermittelt. Ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen.

Großzügige, bodentiefe Fensterfronten lassen das Tageslicht in die Räume strömen und eröffnen einen malerischen Blick ins Grüne. Die Natur wird Teil des Wohngefühls, jede Tageszeit bringt ihre eigene Stimmung mit sich – vom sanften Morgenlicht bis zum goldenen Abendhimmel. Lichtdurchflutet, inspirierend, wohltuend.

Ein ganz besonderes Highlight sind die weitläufigen Terrassen und Balkone mit bezaubernder Rheinsicht. Stellen Sie sich vor: Frühstück in der Morgensonne, ein gutes Buch im Liegestuhl am Nachmittag oder gesellige Sommerabende mit Freunden – begleitet vom ruhigen Fluss und einem Panorama, das jeden Moment veredelt. Hier wird das Draußen zum erweiterten Wohnzimmer.

Auch im Inneren setzt sich die Qualität konsequent fort. Hochwertige Materialien, stilvolle Details und ein durchdachtes Ausstattungskonzept verleihen jedem Raum eine elegante Note. Zwei modern gestaltete Bäder mit bodengleicher Dusche und komfortabler Badewanne verwandeln den Alltag in kleine Wellnessmomente. Das zusätzliche Gäste-WC im Erdgeschoss rundet den Wohnkomfort auf angenehme Weise ab.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Geschmackvolle Terrassenflächen, gepflegte Grünanlagen und eine stimmige Architektur verleihen dem Ensemble eine besondere Ausstrahlung – stilvoll, hochwertig und einladend.

Praktische Extras wie zwei Stellplätze für E-PKW – bereits in der Miete enthalten – unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Dieses Zuhause passt sich Ihrem Leben an – ob als Paar, Familie, Berufstätige oder Ruhesuchende. Hier treffen naturnahe Idylle und urbane Anbindung aufeinander und schaffen einen Lebensmittelpunkt, der Stil, Qualität und Lebensfreude vereint.

Doch eines ist klar: Es ist die letzte Gelegenheit, Teil dieses besonderen Wohnensembles zu werden.

Lassen Sie sich berühren, begeistern und inspirieren – und erleben Sie selbst, wie außergewöhnlich 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/(m²a)



## Exposé - Galerie



Aussicht von der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse & Garten Zugang



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Eingangs & Parkplätze



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



offener Küchenbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Elternzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Masterbad OG



moderne Badewanne

# Exposé - Galerie



Masterbad OG



Kind/Office/Gäste 1

# Exposé - Galerie



Kind/Office/Gäste 2



Studio Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Studio Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Studio

# Exposé - Anhänge

1. Erdgeschoss
2. Obergeschoss
3. Studio



Terrasse  
ca. 3.13 m<sup>2</sup>

Stellplatz

Kochen  
ca. 9.19 m<sup>2</sup>

WM / TR  
ca. 1.29 m<sup>2</sup>

Heizung  
ca. 6.0 m<sup>2</sup>

Diele  
ca. 11.94 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen  
ca. 27.41 m<sup>2</sup>

WC  
ca. 2.26 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Dachterrasse  
ca. 2.36 m<sup>2</sup>

Büro / Fitnessraum  
ca. 28.53 m<sup>2</sup>

Bad  
ca. 3.44 m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS