

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

### Modernes Studio (möbliert) - Exklusives Wohnen in ruhiger Waldrandlage von Bensberg



Objekt-Nr. OM-393096

#### Wohnung

Vermietung: **1.500 € pro Monat**

51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Stellplätze	1
Etagen	1	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	2,00	Mietdauer min.	3
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer max.	12
Energieträger	Strom	Frei ab	01.07.2026
Summe Nebenkosten	200 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	1.500 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	1.500 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	2
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung – Neubau + Premium-Komfort auf 65 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung ist ein Top-Objekt für anspruchsvolle Mieter:

- Alles neu: Neubau, frisch renoviert, modern möbliert
- Großzügiges Wohnzimmer mit eleganter Lounge-Ecke, Smart-TV und Zugang zur kleinen Sitzgelegenheit im Freien
- Offene Wohnküche mit moderner Bistro-Essgruppe, hochwertiger Einbauküche (Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, komplettes Kücheninventar)
- Schlafzimmer mit komfortablem Doppelbett
- Separates Ankleidezimmer / begehbare Kleiderschrank – exklusiver Stauraum für Ihre Garderobe
- Komplett neues Bad mit bodengleicher Dusche und hochwertigen Armaturen
- Große Diele mit zusätzlichem Stauraum

Besondere Ausstattungsmerkmale

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkettfußboden in edler Ausführung
- Raffstores mit vollständiger Verdunkelung für maximale Privatsphäre
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – immer frische Luft ohne Energieverlust
- Wärmepumpe & Energiestandard A+ – nachhaltiges Wohnen mit niedrigem Energieverbrauch
- Exklusives, geschmackvolles Mobiliar – alles neu, sofort bezugsfertig

Mietkonditionen

- Basiskaltmiete: 1.500 EUR pro Monat
- Nebenkosten-Pauschale: 200 € / Monat (inkl. Strom, Wasser, Heizung, Müll, Highspeed-Internet 150 Mbps, etc.)
- Optional: Stellplatz direkt vor dem Haus: 100 € / Monat – inklusive Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Optional: Rundum-Sorglos-Reinigungspaket: 200 € / Monat (Wohnungsreinigung, Bettwäsche- & Handtuchservice jeweils 14-tägig)

Ein Objekt dieser Klasse richtet sich an Personen, die Wert auf höchsten Standard, Ruhe und Exklusivität legen:

- Geschäftsführer, Projektmanager, Consultants (während Projekt-/ Beratungseinsatz)
- Expats & internationale Fachkräfte (auch mit Partner)
- Gastprofessoren, Mediziner oder Akademiker
- Privatpersonen im Übergang mit Anspruch auf Premium-Wohnen

Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur möbliertes Wohnen – sie ist ein Erstbezug im Neubau, ausgestattet auf höchstem Niveau, mit modernster Technik, geschmackvollem Mobiliar,

Wallbox am Stellplatz für Ihr E-Auto und absolut ruhiger Lage. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen auf Zeit in Premium-Qualität suchen.

## **Ausstattung**

- Fußbodenheizung und -kühlung für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit (Wärmepumpe mit Photovoltaik)
- Hochwertiger Parkettfußboden in allen Wohnräumen
- Raffstores mit vollständiger Verdunkelungsmöglichkeit – für Ruhe und Privatsphäre nach Wunsch
- Sofort bezugsfertig – vollständig möbliert und hochwertig ausgestattet

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen. Bitte geben Sie an, für welchen Zeitraum Sie die Wohnung anmieten möchten und welcher Anlass oder Hintergrund für die befristete Anmietung besteht.

## **Lage**

In Bergisch Gladbach Bensberg erwartet Sie eine exklusive möblierte Wohnung in einzigartiger Umgebung. Die Wohnung befindet sich in einem freistehenden Zweifamilienhaus, eingebettet in eine ruhige Nachbarschaft. Keine Hauptstraße, keine Straßen- oder Verkehrslärmbelastung – hier genießen Sie absolute Privatsphäre und ein Höchstmaß an Ruhe. Direkt am Waldrand gelegen, laden Lauf- und Spazierwege zu Erholung und Naturgenuss direkt vor der Haustür ein.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnen A4 und A3. Dadurch sind sowohl Köln als auch Leverkusen schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Infrastruktur für den täglichen Bedarf befinden sich in komfortabler Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

