

# Exposé

## Wohnung in Rösrath

### Stilvolles 3-Zimmer-Appartement in Rösrath-Hoffnungsthal



Objekt-Nr. OM-404887

#### Wohnung

Vermietung: **1.235 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniela Gosewisch

Hausacker 10  
51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |           |                |                   |
|-----------------------|-----------|----------------|-------------------|
| Baujahr               | 2008      | Mietsicherheit | 3.705 €           |
| Etagen                | 3         | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Zimmer                | 3,00      | Zustand        | renoviert         |
| Wohnfläche            | 107,00 m² | Schlafzimmer   | 2                 |
| Energieträger         | Gas       | Badezimmer     | 1                 |
| Nebenkosten           | 370 €     | Etage          | 3. OG             |
| Heizkosten            | 150 €     | Garagen        | 1                 |
| Summe Nebenkosten     | 520 €     | Stellplätze    | 1                 |
| Miete Garage/Stellpl. | 70 €      | Heizung        | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Wohnung, in den Hang gebaut, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und zum nächstmöglichen Zeitpunkt bezogen werden kann.

In einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC können alle entspannt ihrer Badroutine nachgehen und es sich in drei attraktiven Zimmern der Wohnung gemütlich machen. Die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Der Wohnraum mit Natursteinfliesen.

Das Appartement ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Der Balkon mit Weitblick ins Grüne lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein.

Eine eingebaute Küche, von 2024, kann für einen angemessenen Preis nach Vereinbarung übernommen werden, so dass Sie keine eigene Küche kaufen müssen.

Auf dem zum Objekt gehörenden Garagenstellplatz können Sie Ihr Auto bequem parken und direkt von der Garage aus das Haus betreten. Ein Kellerraum bietet ausreichend Stauraum für Ihr Hab und Gut.

Der Vermieter möchte, dass die Wohnung für mindestens drei Jahre angemietet wird. Außerdem wird eine Mieterauskunft und eine Schufa-Auskunft erbeten.

Die Wohnung ist für max. zwei Erwachsene (mit einem Kind) geeignet, leider NICHT für vier Personen oder mehr.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in Rösrath-Hoffnungsthal, in einer ruhigen Seitenstraße. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 422 angebunden. In Laufnähe gibt es zwei Ärzte, ein Restaurant und einen Supermarkt.

Kindergärten, eine Grundschule sind zu Fuß und die weiterführenden Schulen sind unkompliziert mit dem Bus erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 1.000,00 kWh/(m²a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

