

# Exposé

**Terrassenwohnung in Much Marienfeld**

**Exklusive Terrassenwohnung mit Haus-Charakter**



Objekt-Nr. OM-408986

## Terrassenwohnung

Vermietung: **1.584 € + NK**

53804 Much Marienfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.01.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	490 €	Garagen	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.052 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier zur Miete angebotene Wohnung entspricht mehr einem Haus als einer Wohnung. Denn sie bietet nicht nur großzügige 198 qm Wohnfläche über 2 Etagen, sondern auch noch zwei XL-Garagen, 2 Außenstellplätze, 1 XL-Terrasse, einen Freisitz und einen wunderschönen Garten mit Teich in einer sehr schön bepflanzten Außenanlage. Sie ist Teil eines sehr gepflegten 6-Parteien-Hauses in einer bevorzugten ruhigen Wohnlage.

Die Wohnung hat einen separaten Eingang auf der oberen Etage und einen zweiten Zugang in der unteren Etage. Die Ausstattung ist exklusiv und zeitlos modern. Mit ihren 5 Zimmern - davon 4 Schlafzimmer - bietet sie auch für Familien ausreichend Wohnfläche zum wohlfühlen.

Zudem trägt die außergewöhnliche Deckenhöhe von stolzen 2,80 m sowie der großzügig angelegte Grundriss mit viel Platz zu einem freien unbegrenzten Wohngefühl bei. Auch die teilweise bodentiefen und überall groß angelegten Fenster lassen viel Licht in alle Räume. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnräume Wirklichkeit werden lassen.

Sie betreten das Haus durch einen Privateingang im Erdgeschoss in einen sehr großzügigen Eingangsbereich, der mit einem exklusiven Bodenbelag aus Naturschiefer ausgestattet wurde. Bis auf ein Zimmer befinden sich alle Räume der Wohnung auf dieser Ebene.

### 1. Wohnebene

- XL-Garage (direkt neben dem Eingang)
- Dielen
- Gäste-WC
- Küche (mit Durchgang zum Esszimmer)
- Esszimmer (mit Durchgang zum Wohnzimmer)
- über 50 qm Wohnzimmer (mit Zugang zur Terrasse)
- ca. 30 qm Terrasse (teils überdacht und zusätzl. Markise)
- 285 qm Garten in Südwestlage
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Marmordusche

Im Eingangsbereich führt eine Wendeltreppe nach unten zu einem weiteren großzügigen Zimmer mit eigener Terrasse und direktem Zugang zur zweiten großen Garage mit elektrischem Sektionaltor. Auch dieser Raum ist lichtdurchflutet und ideal als Büro oder Gästezimmer geeignet. Auf dieser Ebene gibt es außerdem einen urig gestalteten Barbereich, einen Vorratskeller und einen Waschmaschinenanschluss und die Möglichkeit für einen Trockner.

### 2. Wohnebene

- Hobby oder Partyraum
- Keller-/Abstellräume
- Gäste- oder Arbeitszimmer (mit Zugang zum Freisitz in Südlage und zur Garage)
- ca. 8 qm Freisitz
- Gartenbereich Südlage
- XL-Garage

## Ausstattung

Die gesamte Ausstattung ist als hochwertig zu bezeichnen. Der Stil ist geschmackvoll und zeitlos.

Viele exklusive Details spiegeln den außergewöhnlichen Charakter dieser Wohnung wider. Dies ist die enorme Raumhöhe von 2,80 m, ebenso die besonders strukturierten Wandflächen in Diele, Wohnzimmer und Gästezimmer, Parkettboden und der pflegeleichte unverwüstliche Naturschieferboden im Dielen- und Wohnbereich. Darüber hinaus gibt es noch viele Extras, die diese Immobilie hervorheben und Ihnen ein wirklich attraktives Domizil bieten können.

Ein kleiner Auszug ...

- 2 Wohnebenen
- Einbaumöbel
- abgehängte Decken mit Einbaustrahlern in vielen Bereichen
- Kunststofffenster teils mit Fliegengitter
- Isolierverglasung
- Rollläden (teils elektrisch) zu allen Fenstern
- 2,80 Deckenhöhe
- Naturschieferboden im Dielen- und Wohnbereich
- Parkettboden in den Schlafzimmern und im Flurbereich
- exklusive Wandgestaltung (teils mit Fachwerk)
- großes Tageslicht-Badezimmer mit Marmordusche, Doppelwaschtisch und Hänge-WC
- 2 Garagen (beide mit Wasseranschluss)
- 2 Außenstellplätze
- 30 qm Terrasse mit Markise, teilüberdacht
- 285 qm Garten in Südwest mit Teich
- Freisitz

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Zur Info:

Die Garagenmiete beträgt 50,- € pro Garage.

Die auf den Bildern zu sehende Einrichtung kann zum Teil käuflich erworben werden. Ist aber nur als Option gedacht, also keine Ablösungssumme erforderlich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Much-Marienfeld in einem gewachsenen Umfeld mit guter Verkehrsanbindung.

Marienfeld ist ein charmanter Ortsteil der Gemeinde Much, der inmitten des Bergischen Landes liegt und ca. 15.000 Einwohner zählt. Umgeben von viel Wald und Natur finden Sie hier im Grünen eine hohe Wohnqualität.

Much verfügt über eine gute Infrastruktur und bietet neben Kindergärten und Grundschulen, eine Gesamtschule und eine private Musikschule. Gymnasien finden sich in der näheren Umgebung. Neben Fachgeschäften und Filialen großer Lebensmittelketten gibt es eine Vielzahl an Gastronomiebetrieben, Apotheken und Ärzten.

Auch für ein breites Spektrum an kulturellen Angeboten ist gesorgt. Neben einem Wald-Freibad, einer Golfanlage und Angelverein werden sich besonders die Pferdeliebhaber über die zahlreichen Reiterhöfe freuen.

Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn A4 mit der Anschlussstelle Drabenderhöhe lässt sich in 13 Minuten erreichen. Der Flughafen Köln/Bonn ist eine halbe Autostunden entfernt. Und über die B56 (Gummersbach/Siegburg) ist eine Anbindung an die 20 km entfernte A3 (Köln/Frankfurt) gegeben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

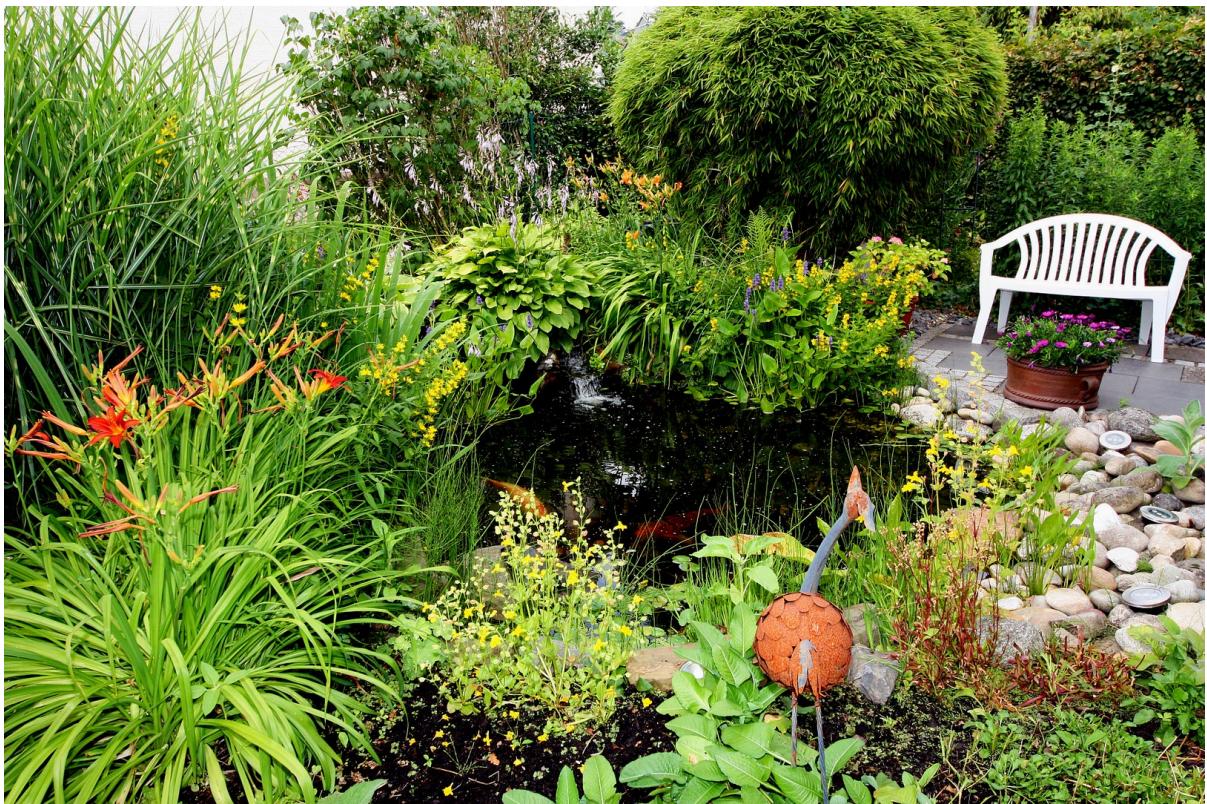
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Aussicht von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten obere Ebene mit Teich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Essen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

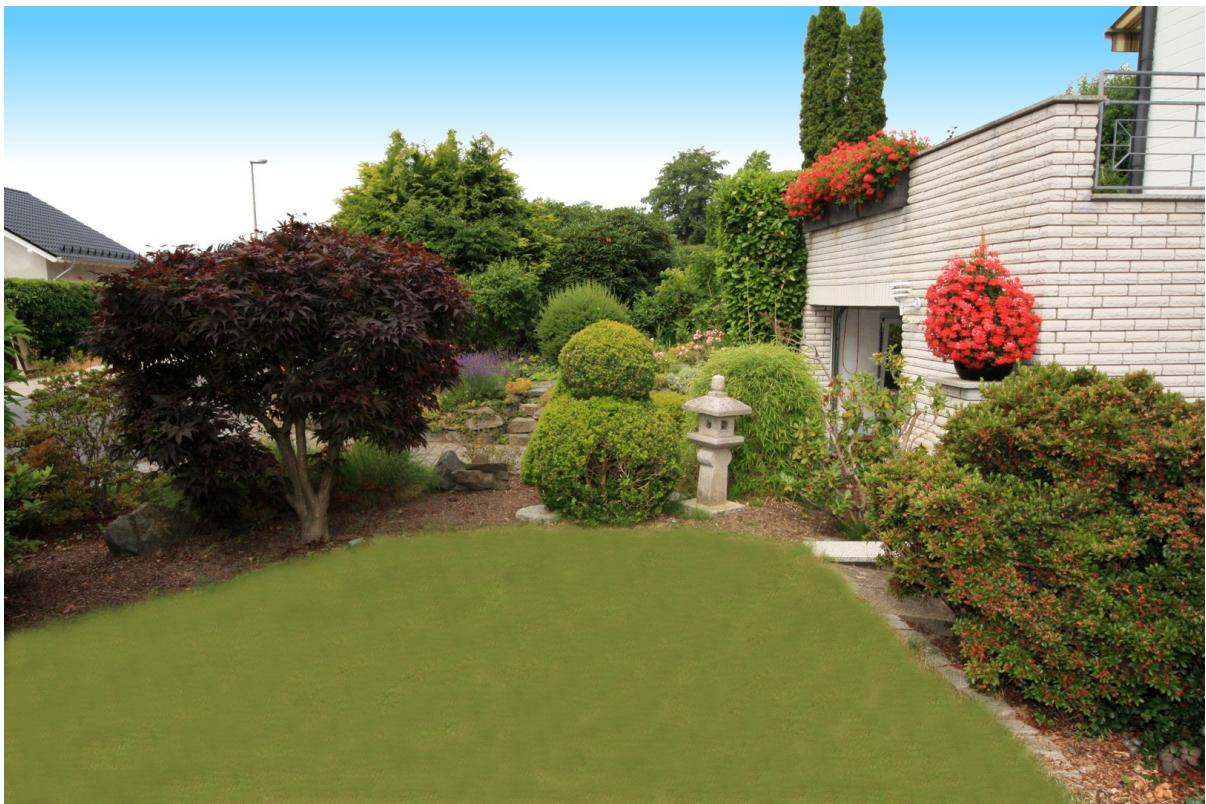


Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Garten untere Ebene

# Exposé - Galerie



Garage untere Ebene



Garten untere Ebene

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Eingang Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

## GRUNDRISS SOUTERRAIN



Grundriss Souterrain