

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Zülpich

**TOP !! Energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen in ruhiger Lage von Zülpich**



Objekt-Nr. OM-414218

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kamil Kosmal

53909 Zülpich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	3.075 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	86,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	245 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	45 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit insgesamt ca. 86m<sup>2</sup> Wohnfläche liefert die Wohnung die perfekte Größe für Singles oder Paare, die komfortables und langfristiges Wohnen suchen. Die Wohnung überzeugt durch ihre stufenlose Erreichbarkeit und eine ideale Aufteilung.

Bei der zu vermieteten Wohnung handelt es sich um eine hochwertige Wohnung im EG eines 5-Parteienhauses in nahezu neuwertigem Zustand

Schon im Flur wird Ihnen die gut durchdachte Raumaufteilung mit kleinen Details positiv auffallen, auf die hier besonderer Wert gelegt wurde. So wurde eine kleine Garderobe im Flur beim Bau mit konzipiert, die Raumaufteilung bestmöglich ausgenutzt und facettenreich durch das gesamte Haus mit Fenstern und bodentiefen Elementen gearbeitet, um maximalen Lichteinfall zu ermöglichen.

Sie verfügen in Ihrer gesamten Wohnung über hochwertigen Fliesenboden. Insgesamt erschließt sich die Wohnung über drei Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche.

Als besonderes Highlight bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Terrasse, die nach Südwest ausgerichtet ist.

Außerdem verfügt die Wohnung über eine Gegensprecheinrichtung mit Videofunktion

Sie wohnen mit einem hohem energetischen Standard, schwellenfreien Zugängen und hochwertigen Ausstattungsdetails in allen Bereichen.

Ergänzend kann ein Stellplatz angemietet werden.

Das Gebäude verfügt zusätzlich über einen Fahrradabstellraum, jedoch keinen Keller-, Wasch- oder Trockenraum.

Nichtraucher. Keine Tierhaltung

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen, welche über eine Nutzungsvereinbarung überlassen wird und bereits im Mietpreisangebot enthalten ist.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Schöne Wohnungen sind schnell vergeben. Wir berücksichtigen daher nur Interessenten mit vollständigen Bewerbungsunterlagen ( Einkommensnachweise, Bonitätsauskunft, Mieterselbstauskunft )

## Lage

Die Römerstadt Zülpich verfügt über die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten und qualifizierten Ärzte. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Freizeitangeboten wie Pferde- und Wassersport (Wassersportsee) sowie weitere Sport- und Beschäftigungsmöglichkeiten. Zülpich liegt strategisch günstig zwischen Bonn – Köln – Aachen und ist über verschiedene Bundesstraßen, Autobahn oder Busverbindungen gut zu erreichen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



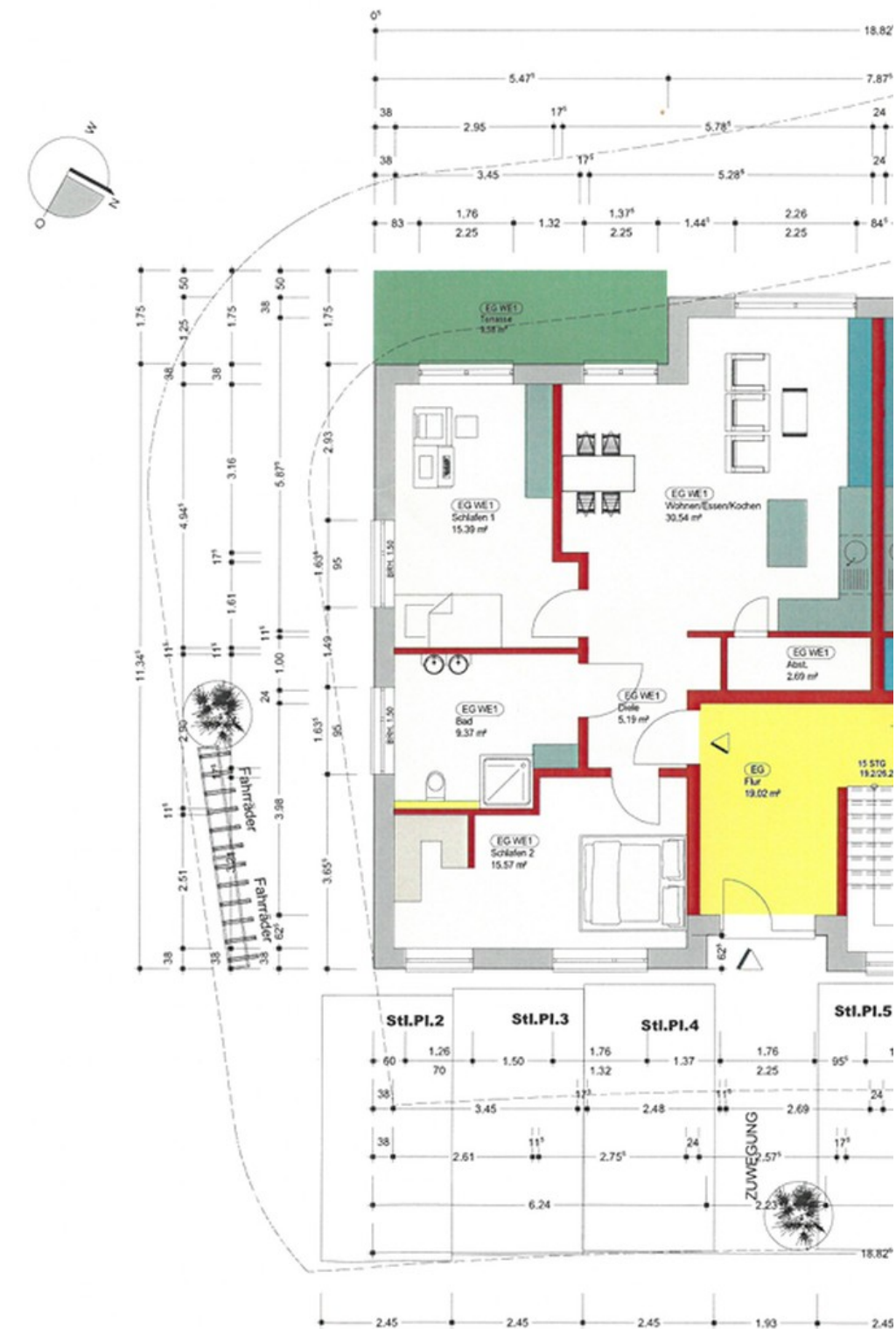
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Errichtung von MEW/HS mit Garage/Technikraum und