

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

### Attraktive, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-418329

#### Wohnung

Vermietung: **775 € + NK**

Reginharstraße 2  
51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	8	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.325 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights:

- Helle Räume mit Panoramablick: Großzügige Fensterfronten mit 3fach-Verglasung und zwei Balkone laden zum Wohlfühlen ein
- Optimale Raumaufteilung: Praktisch geschnitten auf 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Moderne Einbauküche: Bequemes Extra für komfortables Wohnen (Aufpreis 60€ zur monatlichen Gesamtmiete)
- Modernisiertes hell gestaltetes Bad

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Wohnpark Bergisch Gladbach-Bensberg. Der großzügige Schnitt und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale machen sie zu einem idealen Zuhause für Paare, junge Familien und Singles.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet:

- Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit eigenem Balkonzugang
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss
- Alle Räume sind vom zentralen Flur aus erreichbar
- Praktische Extras: Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)

Ausstattung:

- Böden: Parkett in Wohn- und Schlafzimmer, moderne Fliesen in Küche, Bad und Flur
- Fenster: Neu, dreifach-verglast, für optimale Isolierung und Helligkeit
- Einbauküche: Neuwertig, mit Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Balkone: Zwei komfortable Balkone bieten zusätzlichen Wohnraum im Freien
- Heizung: Gas-Zentralheizung; Energieausweis liegt vor

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Zusammensetzung der Gesamtmiete von 1.125 EUR:

- Kaltmiete 775 EUR
- Nebenkosten 250 EUR
- Stellplatz 40 EUR
- Einbauküche 60 EUR
- Haustiere: Nach Absprache willkommen

- Fahrradraum: Gemeinschaftlich nutzbar

## **Lage**

Die Wohnung liegt zentral und verkehrsgünstig:

- Supermärkte: nur 250 m entfernt
- ÖPNV: Bushaltestelle in 5 Minuten erreichbar
- Autobahn: Anschluss in 2 Minuten
- Köln: Mit Auto (20 Min.) oder Bus/Bahn (45 Min.) schnell erreichbar

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche mit Essecke



Bad

# Exposé - Galerie



Gebäude Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

ohn