

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Monheim am Rhein

**2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, EBK, saniertem Bad und TG im beliebten Österreichviertel**



Objekt-Nr. OM-419829  
**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herrn Marks

Salzburger Straße 30  
40789 Monheim am Rhein  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	255 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sanierte Wohnung (3. OG) mit zwei Zimmern befindet sich in gefragter Lage im idyllischen Monheim-Baumberg. Die Wohnung zeichnet sich durch ihren geräumig-charmannten Zuschnitt aus.

Die Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet und lädt mit ihren zahlreichen Sonnenstunden zum Verweilen ein.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem freundlichen und hochwertigen Stil: Aufgrund der zahlreichen, im Wohnzimmer bodentiefen Fenster wirkt sie hell und einladend. Die Gesamtfläche teilt sich optimal auf die einzelnen Räume Ihrer Wohlfühlwohnung auf. Das 27m<sup>2</sup> große Wohnzimmer überzeugt mit seinem Panoramafenster und Zugang zur Dachterrasse. Das sanierte Bad reiht sich in das Gesamtbild ein: Das weiß geflieste und mit einem Velux-Schwingfenster für optimale Belüftung ausgestattete Badezimmer sorgt auch mit seiner Großraumdusche für Wohlbefinden.

Die Ausstattung der Immobilie im Einzelnen:

- In allen Räumen sind hochwertige Fliesen in Terracotta-Optik verlegt worden. Exklusive weiße Holztüren zu allen Räumen.
- Eine hochwertige, neue Einbauküche mit Elektrogeräten von AEG und Miele gehört zum Angebot. Sie ist mit Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, sowie einer Kühl-Gefrierkombination ausgestattet.
- Badezimmer mit Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC mit eingemauerter Druckspülung, Waschtisch mit Säulenabdeckung, Handtuchheizkörper und praktischem Waschmaschinenanschluss.
- Praktischer dreitüriger Einbauschrank im Flur.
- Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung. Velux-Fenster in Schlaf-, Esszimmer, Küche und Bad. Im Schlafzimmer Velux-Fenster mit Solar-Rollladen.
- Komplett erneuerte Elektrik.
- Balkon mit Süd-Ausrichtung. Elektrische Sonnenmarkise.
- Eigener Abstellraum mit Stromanschluss im Keller.
- Zum Angebot gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (mtl. Miete 75 €).
- Die Energieversorgung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung.

## Ausstattung

- Zusätzlich zu der obig ausgewiesenen Kaltmiete ist eine mtl. Miete in Höhe von 70 Euro zu entrichten für die Einbauküche mit ihren Elektrogeräten sowie die elektrisch ausfahrbare Sonnenmarkise.
- Das Haus mit lediglich acht Wohneinheiten und einer gewachsenen Bewohnerstruktur liegt in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr.
- Äußerst gepflegte Wohnanlage.
- Die Treppenhauseinigung ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Diese 2-Zimmer-Wohnung vereint Wohnqualität, Komfort und eine gute Lage – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung legen.

Nach Renovierung ist die Wohnung leerstehend und kann sofort bezogen werden.

## Fußboden:

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung liegt im beliebten Österreichviertel von Baumberg in Monheim am Rhein.

Die Infrastruktur im Umkreis der Wohnung ist ausgezeichnet: In fußläufiger Entfernung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, große Supermärkte, Cafés, Restaurants, Ärzte verschiedener Fachrichtungen ... - selbst das malerische Rheinufer ist für ausgedehnte Spaziergänge schnell erreichbar.

Als Stadt verbindet Monheim am Rhein die beiden größten Städte der Rheinschiene: Düsseldorf im Norden, Köln im Süden. Eine optimale Autobahnanbindung ist garantiert.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Dachterrasse mit neuem Boden



saniertes Bad

# Exposé - Galerie



Stellplätze Wama + Trockner



eleganter Handtuchheizkörper

# Exposé - Galerie



## Wohnzimmer



## neue Elektrik

# Exposé - Galerie

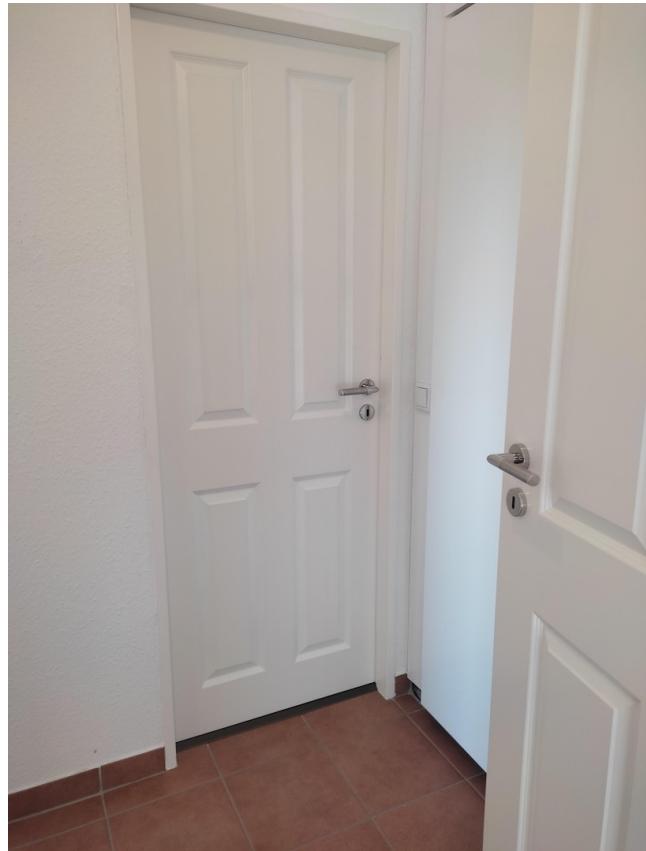


Gira-Elemente für jeden Bedarf

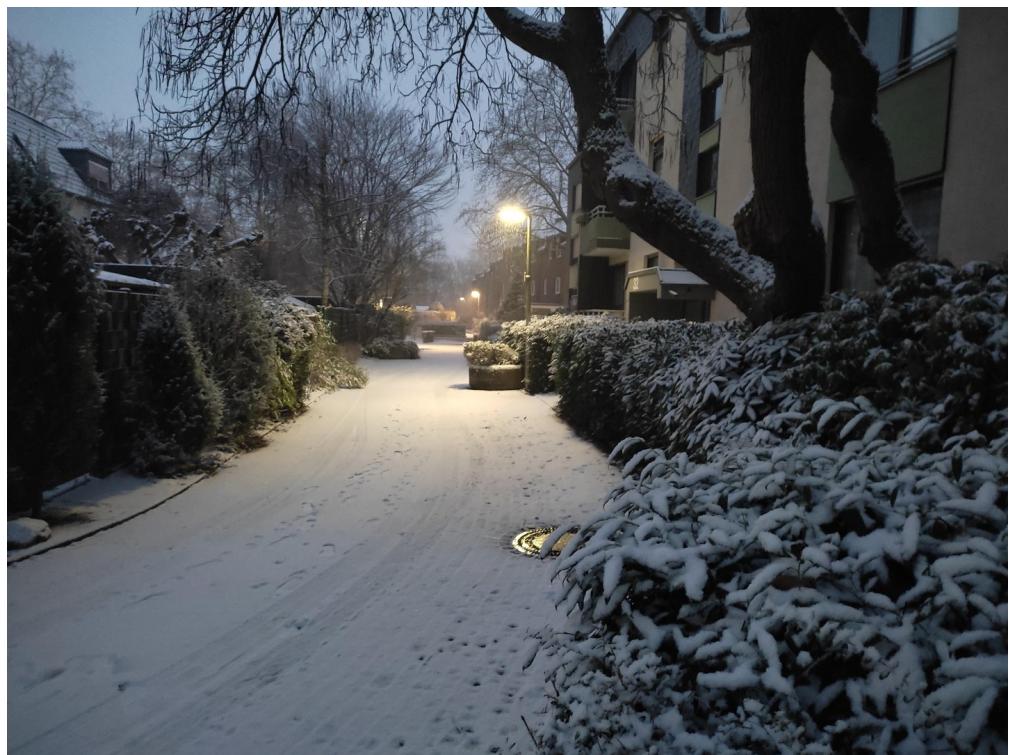


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



neue Innentüren



ruhige Anliegerstraße

# Exposé - Galerie



hochwertige Miele-Spülmaschine

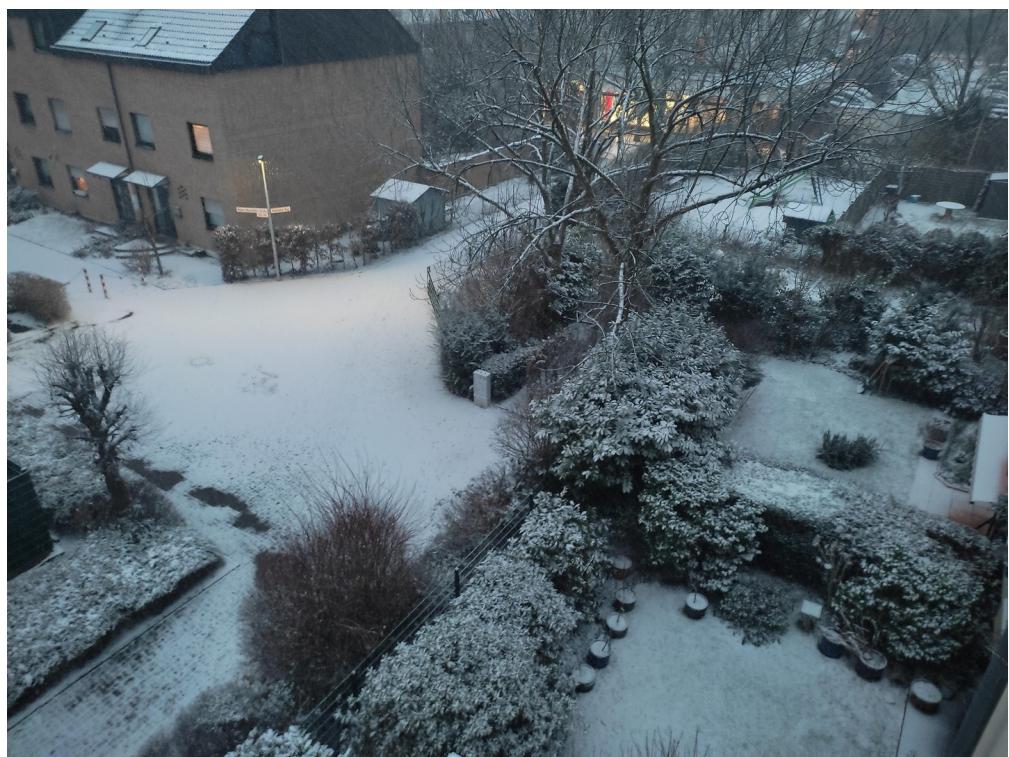


AEG-Induktionsherd

# Exposé - Galerie



Plissée in Küche



Blick von Dachterrasse