

# Exposé

## Wohnung in Burscheid

**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Kellerraum  
zu vermieten!**



Objekt-Nr. OM-421126

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

In der Dellen 1  
51399 Burscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Flur, der dank mehrerer angrenzender Räume von verschiedenen Seiten mit Tageslicht durchflutet wird und sofort ein freundliches, einladendes Wohngefühl vermittelt.

Zur rechten Seite befindet sich die hochwertige, über Eck verbaute Einbauküche, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch funktional optimal in den Grundriss integriert ist. Direkt gegenüber liegt das modern ausgestattete Badezimmer, das mit Waschbecken, Dusche, WC sowie einem Handtuchtrockner zeitgemäßen Komfort bietet.

Rechts und links vom Flur aus erreichen Sie zwei annähernd gleich große Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen – ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum, hier stehen Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das außergewöhnlich großzügige Wohnzimmer, das mit seinem direkten Zugang zum Balkon begeistert. Hochwertige, in die Deckenverkleidung integrierte LED-Spots sorgen für eine angenehme und moderne Lichtatmosphäre, während elektrische Jalousien zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Vom Balkon aus genießen Sie eine spektakuläre und weitreichende Aussicht über Burscheid, die den Wohnraum perfekt nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das direkt neben dem Wohnzimmer gelegene Schlafzimmer, welches als zweitgrößter Raum der Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie weitere Möblierung bietet und als ruhiger Rückzugsort dient.

Ein separater Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, der ausschließlich zur Wohnung gehört, bietet ausreichend Stauraum. Zudem steht den Bewohnern ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Von einer mietvertraglichen Wertsicherung wird abgesehen. Folgende Bestandteile / Kostenpositionen meldet der Mieter auf sich selbst an:

- Gas (Therme)
- Wohnungsstrom
- Internet

## Ausstattung

Über den Aufzug, der bis ins Kellergeschoss fährt, ist die Wohnung im 3. OG bequem erreichbar. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren durchdachten und flächeneffizienten Grundriss, sondern auch durch eine hochwertige technische und funktionale Ausstattung. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine Ablösezahlung in Höhe von 750 € übernommen werden. Sie ist vollständig ausgestattet mit einer Spülmaschine (Hersteller Neff), einem Backofen der Marke Electrolux, einer Schott-Cerankochfeld-Herdplatte, einem Kühlschrank mit Gefrierkombination von Electrolux, einer Dunstabzugshaube sowie einem hochwertigen Wasserhahn des Herstellers Blanco und bietet damit eine solide Basis für den sofortigen Einzug.

Das moderne Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt neben Waschbecken, Dusche und WC über einen Handtuchtrockner, der zusätzlichen Komfort bietet und für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Für Sicherheit und Komfort wird vor Mietbeginn eine kombinierte Türöffnungs- und Gegensprechanlage inklusive Kamerafunktion installiert, sodass Besucher jederzeit komfortabel identifiziert werden können.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme des Typs Vaillant atmoTEC plus mit Wärmeabgabe über Radiatoren, was eine effiziente und individuell steuerbare Versorgung gewährleistet.

Besonderer Wohnkomfort zeigt sich auch im Wohnzimmer: Hier sorgen hochwertige LED-Spots bzw. Deckenstrahler für eine angenehme Lichtstimmung, während elektrisch betriebene Jalousien zusätzlichen Komfort und Sichtschutz bieten.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Von einer mietvertraglichen Wertsicherung wird abgesehen. Folgende Bestandteile / Kostenpositionen meldet der Mieter auf sich selbst an:

- Gas (Therme)
- Wohnungsstrom
- Internet

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Stadt Burscheid, einer beliebten Wohnlage im Rheinisch-Bergischen Kreis, die naturnahes Wohnen ideal mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte verbindet. Burscheid zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, viel Grün und ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld aus. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere im Bergischen Land, machen die Stadt besonders attraktiv für Natur- und Sportliebhaber.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind die Städte Leverkusen, Köln und Wuppertal schnell erreichbar. Die nahegelegenen Autobahnen A1 und A3 ermöglichen eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in Burscheid in ausreichender Anzahl vorhanden und gut erreichbar.

Die Wohnung liegt in der Straße In der Dellen 1 in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet. Der Stadtteil ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft sowie einer überwiegend wohnwirtschaftlichen Bebauung. Grünflächen und Spazierwege befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu erholsamen Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Burscheid in wenigen Minuten erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Dienstleistungen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Infrastruktur – ideal für Mieter, die entspanntes Wohnen mit guter Erreichbarkeit schätzen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Treppenhaus 3. OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 3. OG



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



2. Zimmer rechts

# Exposé - Galerie



2. Zimmer rechts



2. Zimmer links

# Exposé - Galerie



2. Zimmer links



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht Balkon

# Exposé - Galerie

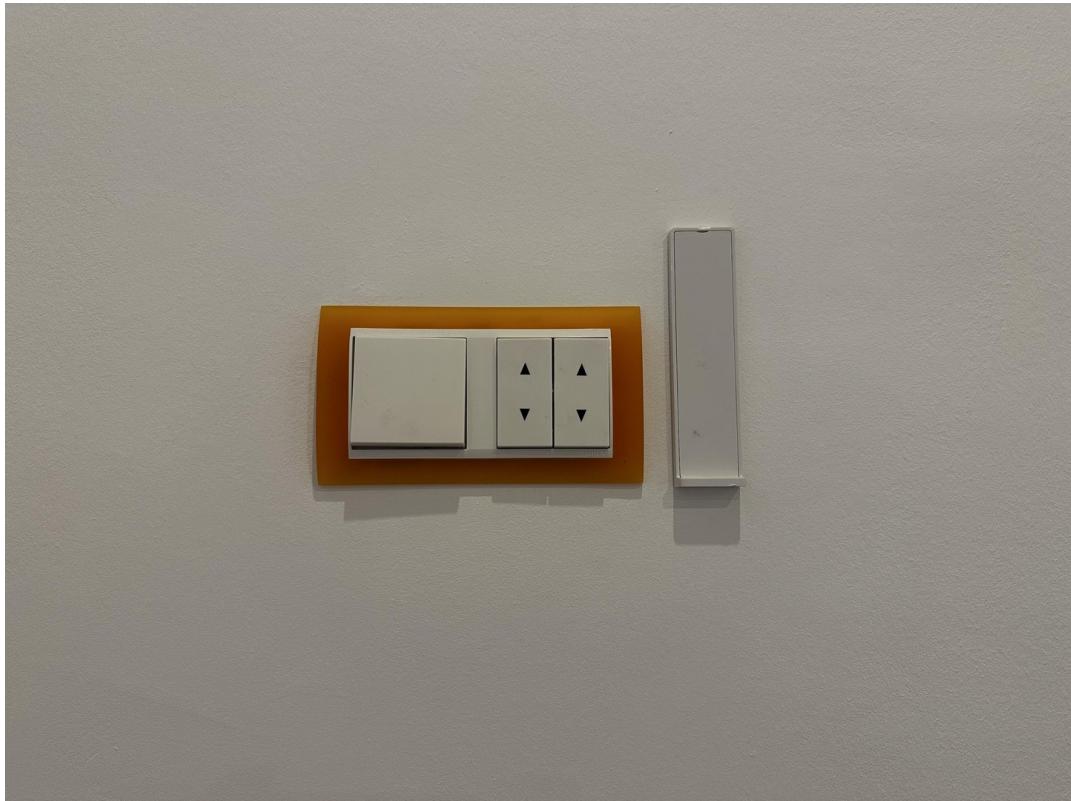


Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Schaltergarnitur Elektrorollos



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur

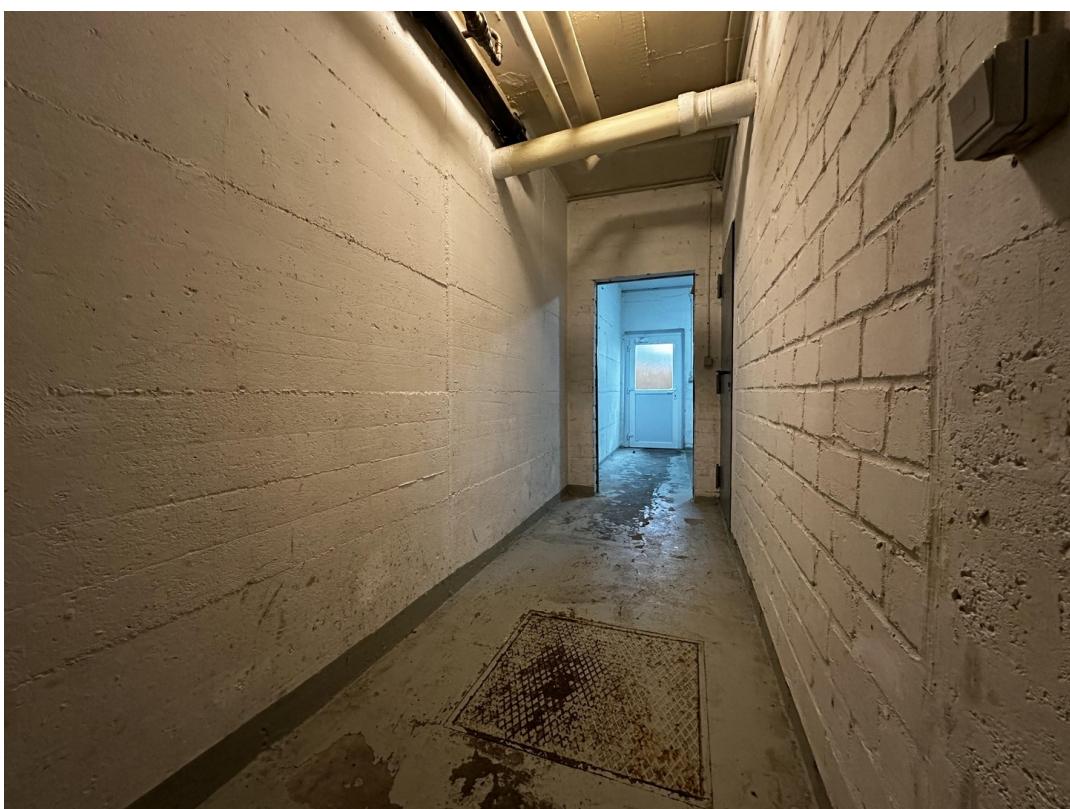


Flur

# Exposé - Galerie

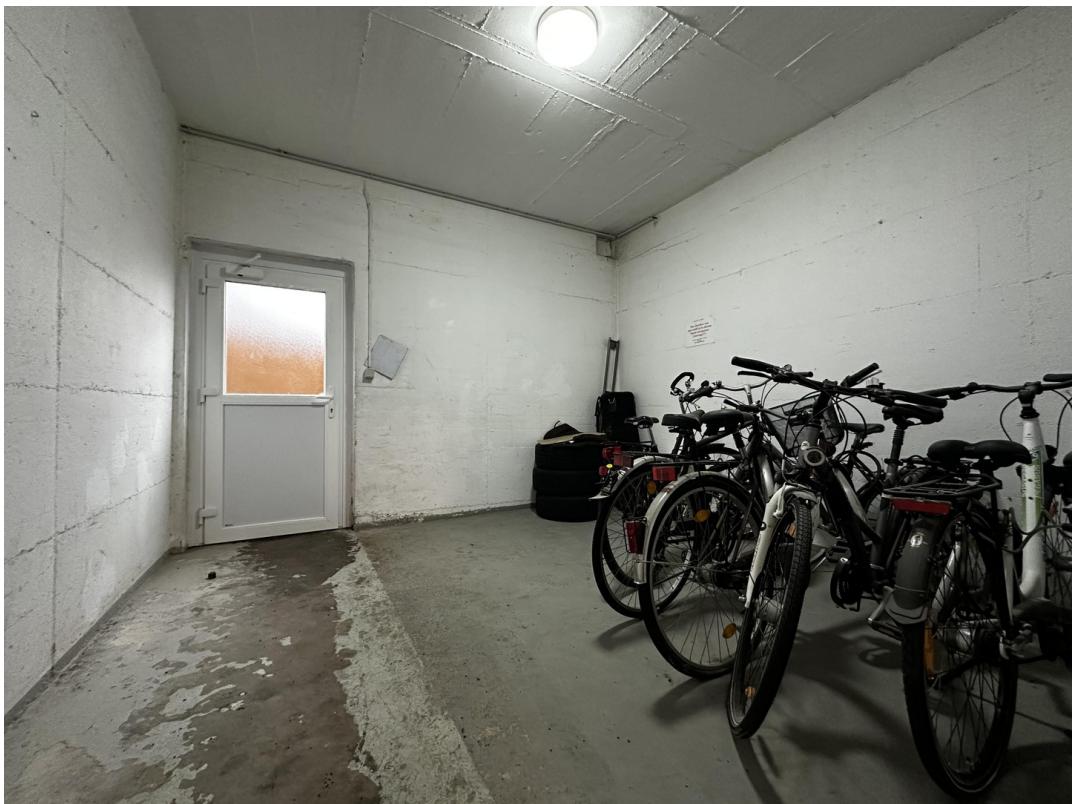


Treppenhaus Keller

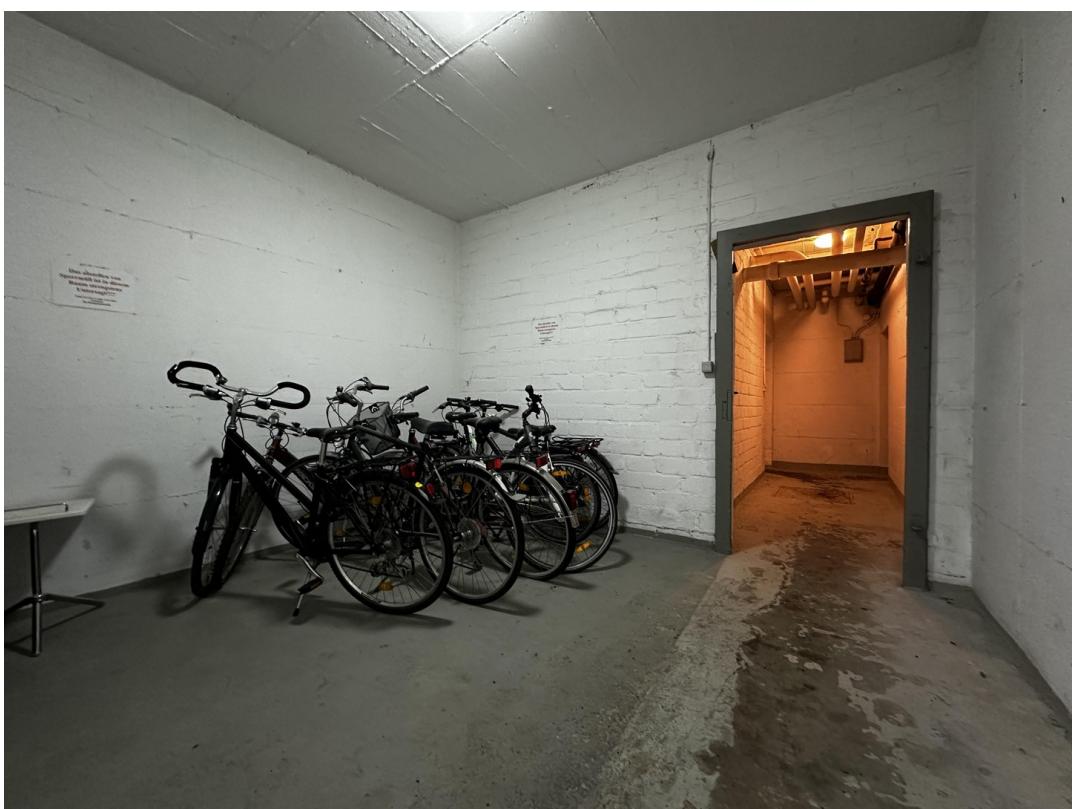


Keller

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



Außenanlage



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Heiztherme

# Exposé - Galerie



Heiztherme

# Exposé - Grundrisse

