

# Exposé

## Wohnung in Bergheim Niederaußem

### 3 Zimmer Wohnung mit Fenster im Bad und im Gäste WC inkl. kostenfreiem Spitzboden



Objekt-Nr. OM-422048

#### Wohnung

Vermietung: **925 € + NK**

50129 Bergheim Niederaußem  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	1.850 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	84,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein massiv gebautes und verlinkertes Wohnhaus mit guter Aufteilung der Räume.

Die Wohnung mit sehr großen Gauben befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit 9 Parteien. Auf 84,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Badezimmer mit Dusche + Badewanne und zusätzlich 1 separates Gäste-WC. Bad und WC haben Fenster.

Gratis erhalten Sie einen ausgebauten und beheizbaren Spitzboden zur alleinigen Nutzung.

Weiterhin gibt es zwei (2) schöne Balkone. Der vordere Balkon ist eine Loggia, da 3-seitig umschlossen. Hier findet jeder seinen persönlichen Platz zum entspannen.

Es ist eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller vorhanden.

Besondere Erwähnung verdient Ihr zur Wohnung gehörender abschließbarer, gemauerter großer Kellerraum mit Stromanschluss (z.B. für Ihre Gefriertruhe). Die Nebenkosten gelten für einen 1 (Ein) Personenhaushalt. Sie können auf Wunsch eine Garage für 70,00 € mtl. anmieten.

## Ausstattung

Sie finden hier alle Annehmlichkeiten für eine gut durchdachte Architektur zum Wohlfühlen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fliesen und modernes Laminat in der gesamten Hauptwohnung.
- eigene Zähler für alle Verbrauchsgeräte
- Kabelanschluss (schnelles Internet ist somit möglich)
- Glasfaser in Vorbereitung
- Kunststofffenster 2-fache Isolierung
- Gaszentralheizung
- Rollläden
- 3 Balkonzugänge

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Wohnung zum Wohlfühlen!

Die Bilder wurden auch virtuell bearbeitet!

Möblierung wie Küche und weitere Möbel können auf Wunsch zu einem fairen Betrag erworben werden. Es ist kein Muß!

Übernahmedatum: nach Absprache auch kurzfristig möglich!

## Lage

Das Wohnhaus liegt im Bergheimer Ortsteil Niederaußem.

Niederaußem ist einer der größten Stadtteile der Stadt Bergheim und verfügt über ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und

Freizeitaktivitäten:

- sei es Fußball, Tennis, Leichtathletik, Tanzen, YOGA, Turnen, und weitere Sportvereine.

Beliebt sind der Karnevalsverein KG Fidele Geister e.V. und die St. Katharina Schützenbruderschaft.

Die Verkehrsanbindung an Bergheim aber auch in Richtung Grevenbroich und Düsseldorf ist als gut zu bezeichnen.

Jeder der hier wohnt, fühlt sich mit dem Ort verbunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht zur SONNE



# Exposé - Galerie



Diele mit viel Stellflächen



Dielenkommoden vor Ort

# Exposé - Galerie



Einbauschränke in der Diele



Schlafzimmer mit Balkontüre



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Vorschlag



Schlafzimmer Deko

# Exposé - Galerie



Schlafzimmerschrank vor Ort



Hauseingang mit Loggien



# Exposé - Galerie



Loggia an Schlafzimmer/Küche



Loggia zum Genießen

# Exposé - Galerie



Einbauküche / Geschirrspüler



Einbauküche vor Ort



# Exposé - Galerie



Raum 2 von 3 / Arbeitszimmer



Extra WC Raum mit Fenster



# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Fenster



Gratis Spitzboden beheizt

# Exposé - Galerie



Keller mit Fenster und Strom



Wohnen / Holzmöbel vor Ort



# Exposé - Galerie



Wohnraum zur Sonne



Ihr Sonnenplatz



# Exposé - Grundrisse

