

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bergheim

**Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Denkmal – nur  
für Ü60 mit WBS**



Objekt-Nr. OM-428796

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **345 € + NK**

Ansprechpartner:  
HV W. Jansen

Alte Landstraße 60  
50129 Bergheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1870
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	62,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	200 €
Mietsicherheit	1.035 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte – ruhig, modern und mit besonderem Charme.

In der historischen AHL SCHULL von 1870, einem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Schulgebäude im alten Dorfkern von Bergheim-Niederaußem, wird diese besondere 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss neu vermietet.

Das Gebäude wurde 2016 in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Stadt Bergheim umfassend kernsaniert. Insgesamt entstanden zehn moderne Wohnungen, die historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

### Wohnung & Raumgefühl

Die Wohnung wurde frisch renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, bezugsfertigen Zustand. Wände und Decken sind neu gestrichen, der Boden ist aufgearbeitet.

Der ehemalige Klassenraum prägt den Charakter der Wohnung bis heute: beeindruckende Deckenhöhe, großzügige Raumproportionen und große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein außergewöhnlich offenes Raumgefühl.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lässt sich flexibel möblieren. Das separate Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und eine zeitlose Gestaltung. Ergänzt wird die Wohnung durch praktische Stauraumlösungen, darunter ein separater Abstell- bzw. Technikraum.

### Technik & Energie

Trotz des historischen Rahmens handelt es sich um eine energetisch zeitgemäße Wohnung.

Beheizt wird sie über eine moderne Gas-Etagenheizung.

Wichtiger Hinweis zu den Heiz- und Warmwasserkosten:

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden vom zukünftigen Mieter direkt mit einem Energieversorger seiner Wahl abgerechnet und sind nicht Bestandteil der angegebenen Nebenkosten.

Die Anmeldung erfolgt eigenständig – vergleichbar mit einem Strom-, Telefon- oder Internetanschluss.

### Haus & Umfeld

Ein schöner Ausblick, die ruhige Lage sowie eine angenehme Hausgemeinschaft mit nur zehn Wohneinheiten unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Wichtiger Hinweis zur Vermietung

Die Wohnung ist öffentlich gefördert und unterliegt einer Miet- und Belegungsbindung. Eine Anmietung ist ausschließlich möglich, wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mindestalter: 60 Jahre
- gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS)

## Ausstattung

### Ausstattung & Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 62 m²
- Zimmer: 2

- Etage: Erdgeschoss
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Frisch renoviert
- Hohe Decken, großzügiger Grundriss
- Moderne Gas-Etagenheizung
- Ruhiges Haus mit nur 10 Wohneinheiten

Adresse

Alte Landstraße 60

50129 Bergheim – Niederaußem

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Niederaußem ist ein Ortsteil der Kreisstadt Bergheim im Rhein-Erft-Kreis.

Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindungen und Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Alte Landstraße bildet das historische Zentrum des Ortes. Köln ist in rund 18 Kilometern gut erreichbar, die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist sehr gut.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Wohnzimmer



Wohnzimmer Richtung Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Dorfplatz



Ausblick Wohnzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Richtung Fenster



Schlafzimmer Richtung Türe



Flur Richtung Eingang



# Exposé - Galerie



Gasetagenheizung



Innenhof der Ahl Schull

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss, Haus Nr. 60, Wohnung links

Grundriss, EG links, Haus 60