

Exposé

Wohnung in Baesweiler

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und 2 Carports!



Objekt-Nr. OM-436465

Wohnung

Vermietung: **895 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

Bergmannsweg 76
52499 Baesweiler
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Mietsicherheit	2.685 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	90,30 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	12,30 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	255 €	Etage	1. OG
Heizkosten	125 €	Carports	2
Summe Nebenkosten	380 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Bergmannsweg 76 in Baesweiler erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause, das modernes, nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau mit ruhiger Bestlage verbindet – hochwertig gebaut, technisch durchdacht und perfekt für alle, die Wert auf Komfort, Stil und Zukunftssicherheit legen.

Die Konditionen des Mietverhältnisses in einer Übersicht:

- Mietverhältnis unbefristet
- Mindestmietvertragslaufzeit 2 Jahre
- Kaltmiete Wohnung = 895,00
- Kaltmiete 2 x Stellplatz (2 x 50 €) = 100 €
- Betriebskostenvorauszahlung = 255,00 €
- Heizkostenvorauszahlung = 125,00 €
- Staffelpwertsicherung Kaltmiete i.H.v. 2% jährlich

Eine Einbauküche ist mieterseits anzuschaffen. Die auf den Inserat-Bildern zu sehende Küche wurde von den ehemaligen Mietern ausgebaut.

Wohnungsbeschreibung:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobenbereich, die einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und ausreichend Platz für Stauraum bietet. Zusätzlichen Stauraum bietet der 12,30 m² große exklusiv der Wohnung zugeordnete Speicher, der über eine Klappe begehbar ist!

Von hier aus erschließt sich der Grundriss klar und funktional:

Zur linken Seite des Flures befindet sich der private Schlafbereich der Wohnung. Hier liegen insgesamt drei Zimmer sowie das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Die beiden kleineren Zimmer können als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer verwendet werden.

Das absolute Highlight der Wohnung befindet sich auf der rechten Seite der Diele: Hier eröffnet sich ein beeindruckend großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche, der sich über Eck erstreckt. Die Küche ist harmonisch in den Raum integriert und verfügt über einen praktischen Barbereich, der zum Kochen, Genießen und Zusammensitzen einlädt. Durch die großen Fensterflächen gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die viele Sonnenstunden bietet und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die außergewöhnliche Deckenhöhe, die den Räumen ein luftiges, offenes Raumgefühl verleiht und ein einzigartiges Wohnambiente schafft. Zur Wohnung gehören zwei Carport-Stellplätze, die jeweils mit einer E-Ladesäule ausgestattet sind. Zusätzlich sorgen installierte Überwachungskameras für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl.

Objektbeschreibung:

Das Objekt wurde im Jahr 2013 errichtet und 2014 fertiggestellt. Es umfasst insgesamt acht Wohneinheiten, verteilt auf zwei Etagen je vier Wohneinheiten. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über einen Aufzug der zwischen EG und 1. OG fährt. Links und rechts des Hauses befinden sich jeweils fünf Carports, ausgestattet mit gemeinschaftlich genutzten E-Ladesäulen. Die Abrechnung erfolgt nutzerbezogen über individuelle Chips. Zusätzlich sind die Carports mit Ring-Überwachungskameras gesichert. Im linken Eingangsbereich befindet sich der Fahrradunterstand, im rechten Bereich die Mülltonnenbehaltung.

Ausstattung

Das Objekt wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine zeitgemäße, hochwertige technische Ausstattung. Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Verbindung mit der modernen Heiztechnik eine gleichmäßige und energieeffiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Alle Jalousien sind elektrisch gesteuert.

Ein zentrales Ausstattungsmerkmal ist die moderne Photovoltaik-Gesamtanlage (84kWp) mit mehreren dreiphasigen Hybridwechselrichtern des Herstellers Deye. Die Stromversorgung für die Mieter erfolgt über ein Mieterstrom-Abrechnungsmodell.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine moderne Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe mit schallgedämmter Außeneinheit (ODU), die einen besonders geräuscharmen und effizienten Betrieb sicherstellt. In Kombination mit der Photovoltaikanlage ergibt sich ein zukunftsfähiges, wirtschaftliches Gesamtkonzept mit niedrigen Betriebskosten und hoher energetischer Unabhängigkeit.

Das gesamte Gebäude ist vollständig Smart-Home-gesteuert, sodass Beleuchtung und Fußbodenheizung zentral und separat per App bedient werden können.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Konditionen des Mietverhältnisses in einer Übersicht:

- Mietverhältnis unbefristet
- Mindestmietvertragslaufzeit 2 Jahre
- Kaltmiete Wohnung = 895,00
- Kaltmiete 2 x Stellplatz (2 x 50 €) = 100 €
- Betriebskostenvorauszahlung = 255,00 €
- Heizkostenvorauszahlung = 125,00 €
- Staffelwertsicherung Kaltmiete i.H.v. 2% jährlich

Eine Einbauküche ist mieterseits anzuschaffen. Die auf den Inserat-Bildern zu sehende Küche wurde von den ehemaligen Mietern ausgebaut.

Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage von Baesweiler, am Bergmannsweg 76 – einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße, die nahezu ausschließlich von gepflegter Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Das Umfeld überzeugt durch ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Trotz der ausgesprochen ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Über die nahegelegenen Anschlussstellen an die A44 und A46 bestehen schnelle Verbindungen nach Aachen, Heinsberg, Jülich und in die benachbarten Niederlande. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale Umfeld.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, exzellenter Erreichbarkeit und vollständiger Infrastruktur macht den Bergmannsweg 76 zu einer besonders begehrten Adresse – ideal für alle, die naturnahes, entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich & Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich & Küche



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich & Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Aussicht

Exposé - Galerie



Diele & Eingangsbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



2. Zimmer rechts



2. Zimmer rechts

Exposé - Galerie



Flur



1. Zimmer rechts

Exposé - Galerie



1. Zimmer rechts



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hausflur 1. OG

Exposé - Galerie



Hausflur 1. OG



Hausflur 1. OG

Exposé - Galerie



Aufzug



Hausflur EG

Exposé - Galerie



Carports links



Carports rechts

Exposé - Galerie



Fahrradunterstand



Mülltonnenbehausung

Exposé - Galerie



Mülltonnenbehausung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Technikraum

Exposé - Galerie



Photovoltaik-Speicher



Photovoltaikanlage

The floor plan for Wohneinheit 5 on the ground floor includes the following rooms and dimensions:

- Balkon** (Balcony): 5.06 m², NF: 7.80 m²
- Kochen/Wohnen/Essen** (Kitchen/Living/Dining): 5.5 m², NF: 29.20 m²
- Arbeiten** (Study): 5.01 m², NF: 10.45 m²
- Flur** (Hallway): 5.00 m², NF: 7.50 m²
- Bad** (Bathroom): 5.02 m², NF: 6.50 m²
- Zimmer** (Bedroom): 5.04 m², NF: 13.70 m²
- Schlafen** (Sleeping area): 5.03 m², NF: 14.80 m²
- Speicher 1m-2m** (Storage): 5.07 m², NF: 12.30 m²
- Speicher** (Storage): 5.08 m², NF: 2.70 m²
- Einrichtung** (Furniture): 140/70

The plan also features a north arrow and various structural elements like walls, doors, and windows.

Exposé - Grundrisse

Wohnung 5		
Raumnummer	Raumname	Fläche m²
5.00	Flur	7,50
5.01	Arbeiten	10,45
5.02	Bad	6,50
5.03	Schlafen	14,80
5.04	Zimmer	13,70
5.5	Kochen/Wohnen/Essen	29,20
5.06	Balkon 50%	3,75
5.07 / 5.08	Speicher gesamt 25%	4,40
<u>Wohnung 5 gesamt:</u>		<u>90,30</u>
Bergmannsweg 76		
Flächen Wohneinheit 5		