

Exposé

Doppelhaushälfte in Bornheim-Walberberg

Gepflegte 6-Zimmer Doppelhaushälfte mit Büroräumen zur Miete in Bornheim-Walberberg



Objekt-Nr. OM-437278

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Katz

53332 Bornheim-Walberberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004
Grundstücksfläche	386,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	163,00 m²
Nutzfläche	63,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	240 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und lichtdurchflutete Haus mit Glasfaser Anschluss bietet mit seiner durchdachten Raumaufteilung und einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 226 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare (auch mit freiberufliche Tätigkeiten).

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großen, überdachten Terrasse und in den Garten, der zusätzlich über ein praktisches Seitentor erreichbar ist. Die Einbauküche mit hochwertiger Granit-Arbeitsplatte sowie einer kleinen Theke fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lässt, runden diese Etage ab.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafräume, von denen zwei über einen Balkon verfügen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinen Anschluss ausgestattet. Waschmaschine und Trockner sind vorhanden. Ein besonderes Highlight ist die offene, helle Diele mit Studiocharakter, die zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großes Studio, das sich ideal als Atelier, Büro oder Rückzugsort eignet.

Das Kellergeschoss überzeugt durch seine vielseitige Verwendbarkeit: Neben einem Wohnraum steht ein großzügiger Büro- oder Hobbyraum mit eigenem Zugang über eine Außentreppe zur Verfügung. Der Heizraum ist mit WC, Waschbecken und einer kleinen Küchenzeile ausgestattet, wodurch sich dieser Bereich besonders gut für freiberufliche oder gewerbliche Nutzung eignet. Ein Lagerraum sowie der Hausanschlussraum ergänzen das Angebot.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung – sogar im Keller – sowie über eine effiziente Solarthermieanlage (Energieklasse B). Elektrische Rollläden, auch in den Dachschrägen, sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf ca. 240 € (zzgl. Strom).

Ein Zuhause mit viel Platz, Komfort und Flexibilität – perfekt für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Aufteilung

EG: Helles, großes Wohn-/Esszimmer mit Terrassen-/Gartenzugang, Gäste-WC mit Dusche, Einbauküche mit kleiner Theke, 1 Arbeitszimmer /Schlafzimmer

OG: 3 Schlafräume (davon 2 mit Balkon), Bad mit Wanne, Studio (offene große Tageslicht-Diele)

DG: großes Studio

KG: 1 Raum zzgl. Nutzflächen: 1 Büroraum und 1 großer Büroraum/Hobbyraum mit separatem Zugang über Außentreppe, Heizraum mit WC/Waschbecken/Mini-Küche (nutzbar für Freiberufler/Kleingewerbe), 1 Lagerraum; Hausanschluss

Weitere Angaben

Teilmöbliert (auf Wunsch, siehe Bilder)

Gesamt- Wohn- und Nutzfläche 226 m²

Energieausweis B; Fußbodenheizung (auch im Keller), Solarthermie

Einbauküche mit Geräten und Granit-Arbeitsplatte

Wohnzimmer mit Kamin (Grundofen)

Bad mit Wanne

Gäste-WC mit Dusche

Garten (auch begehbar durch ein Seitentor), große überdachte Terrasse

Elektrische Rolläden (auch in den Dachschrägen)

Nebenkosten ca. 240,- € (ohne Strom)

Glasfaser Anschluss

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Bornheim-Walberberg liegt idyllisch am Rand des Vorgebirges, linksrheinisch zwischen Köln und Bonn, und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs – ideal für alle, die Wert auf ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld legen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie ein Allgemeinarzt sind bequem fußläufig in bis zu 10 Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Bahnhaltestelle mit direkter Verbindung nach Köln und Bonn erreichen Sie in nur etwa 5 Gehminuten. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Diese Lage bietet somit die perfekte Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und hervorragender Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Dusch-WC EG



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Studio



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

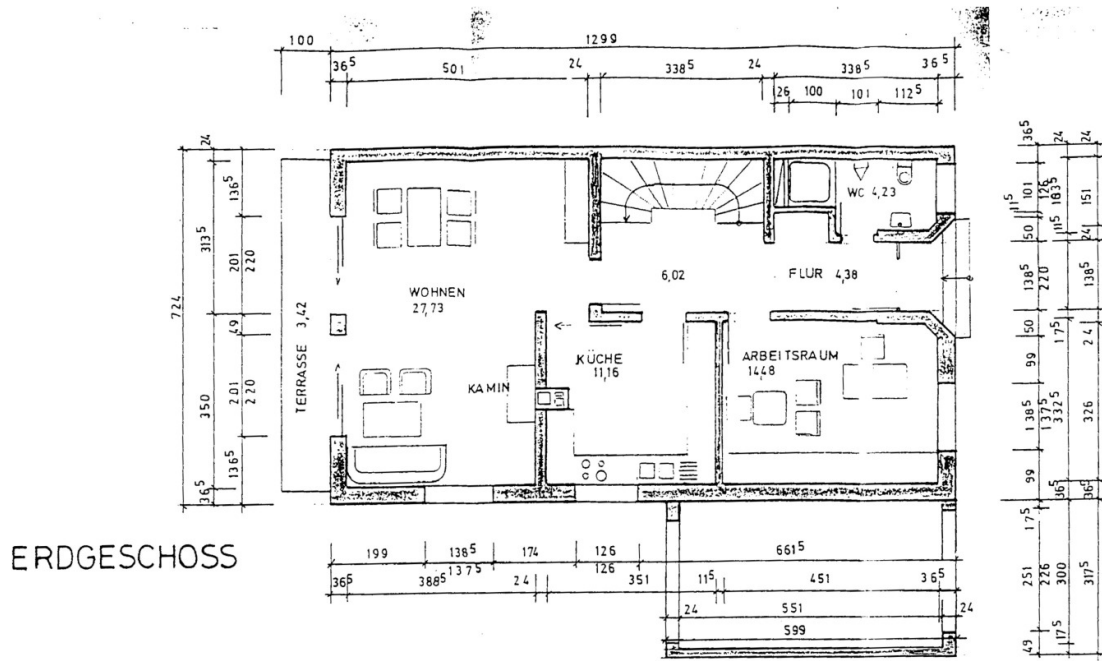


Abstellraum



Hobbyraum / Büro

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

