

# Exposé

## Maisonette in Übach-Palenberg

**Moderne, offene und klimatisierte 3,5 Zimmer Maisonette  
Wohnung inkl. Einbauküche**



Objekt-Nr. **OM-445890**

**Maisonette**

Vermietung: **540 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Bujtor

Bahnhofstrasse 38  
52531 Übach-Palenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	225 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne Maisonette Wohnung ist offen geschnitten und gibt durch die hohe Deckenhöhe ein schönes Raumgefühl.

Die 3,5 Zimmer sind je nach Lebensphilosophie flexibel nutzbar. Die Wohnung ist besonders interessant für Singles oder Pärchen.

Die Kaltmiete beträgt 540€ und die Nebenkostenvorauszahlung liegt bei 225€ (bei einer Person inklusive Heizung). Das entspricht einer Warmmiete in Höhe von 765€.

Auf Wunsch kann ein gepflasterter PKW-Stellplatz direkt vor der Haustüre für 25€ mtl. angemietet werden.

Die Mietkaution beträgt 1200€

## Ausstattung

Ein als Balkon nutzbare Flucht- & Rettungsweg (Feuerleiter) liegt auf der Südseite des Gebäudes und ist breit ausgelegt, sodass man dort die Sonne genießen kann. Der halbe Raum ist ein ca. 4,5qm großer Abstellraum Unterhalb der Treppe. Das ca. 8qm große Kellerabteil ist ebenfalls zusätzlich vorhanden.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über folgende Ausstattung:

- Einbauküche
- mobiles Klimagerät
- programmierbare Heizkörper für Heizkostensparnis
- eigenes Kellerabteil
- Gemeinschafts-Fahrradkeller
- Gemeinschafts-Trockenkeller
- Badewanne mit klappbarer Duschtrennwand
- Gaszentralheizung mit eigenem Wärmemengenzähler
- eigener Wasserzähler

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt am Ende einer Sackgasse von einem Privatweg.

Der fußläufig erreichbare Bahnhof bietet eine schnelle Verbindung unter anderem nach Aachen oder Essen über Mönchengladbach Hbf.

Die benachbarten Niederlande sind ebenfalls quasi fußläufig zu erreichen und bieten am Wochenende gute Einkaufsgelegenheiten.

Weitere Points of Interests:

- Netto (250m)
- Bahnhof (300m)

-Apotheke (350m)

-Wald „Rimbunger Busch und Kanualbusch“ (ca. 1km)

-Marktplatz der Innenstadt (1,8km)

**Infrastruktur:**

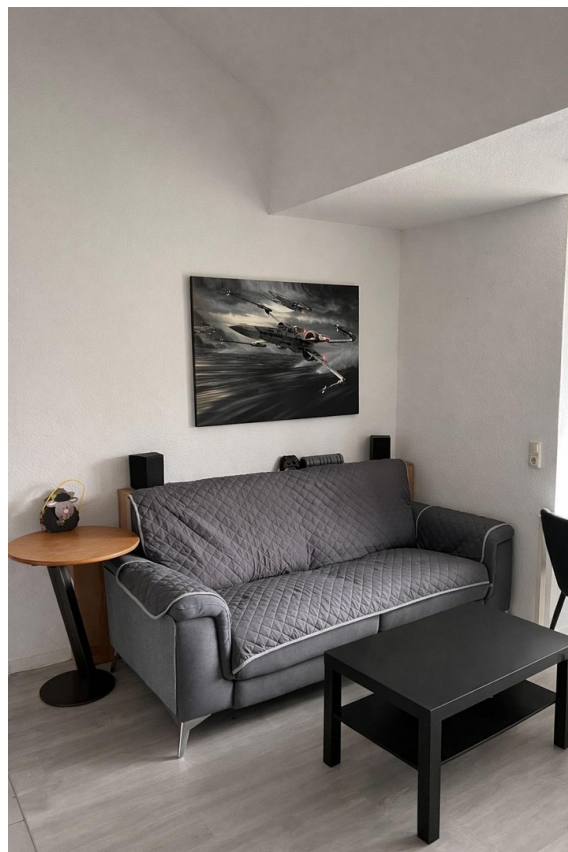
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



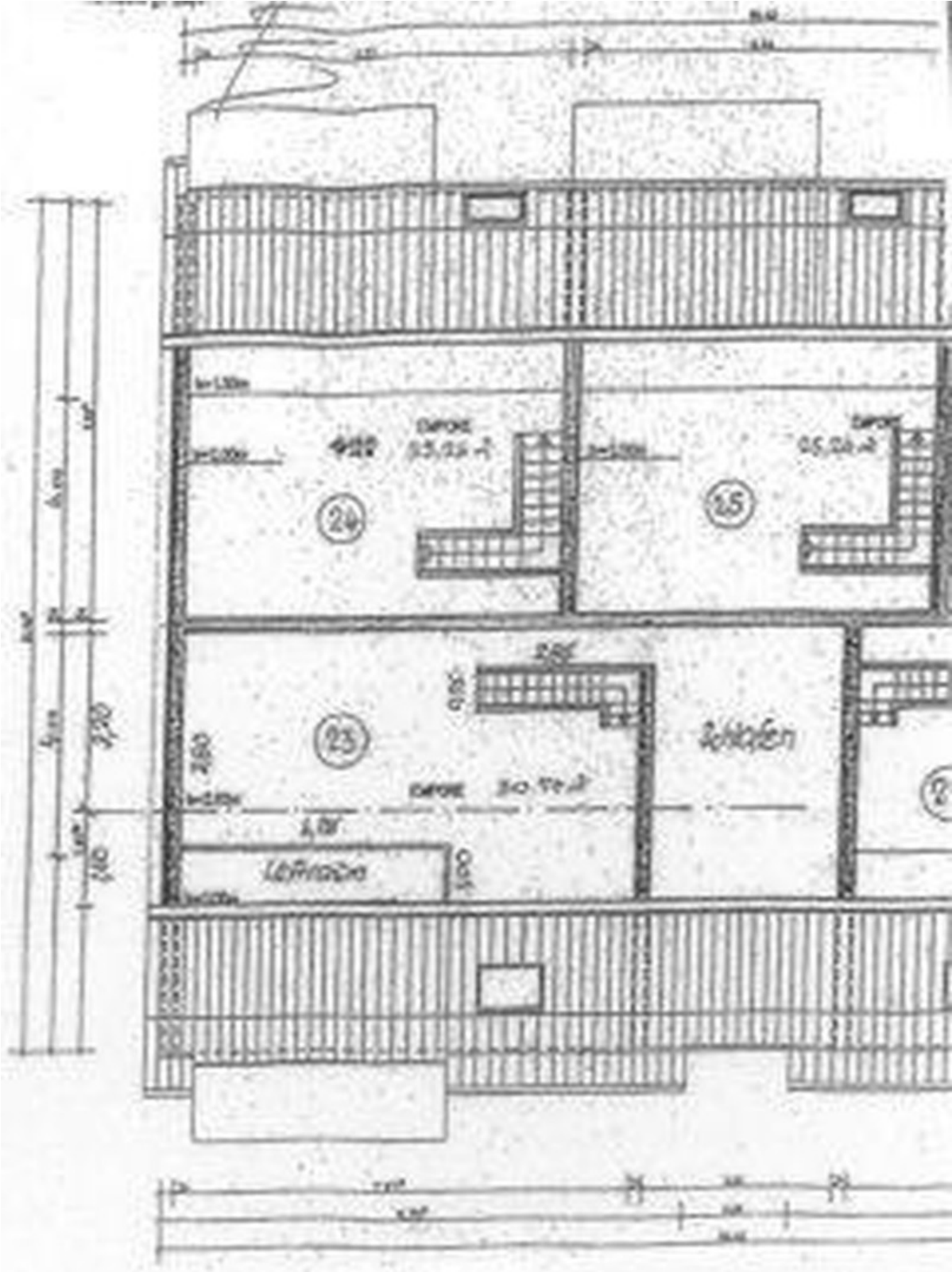
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

