

Exposé

Einfamilienhaus in Burscheid

WOHNTRAUM auf Zeit – 4 Jahre **WOHNGENUSS PUR** in **BURSCHEID**



Objekt-Nr. **OM-449405**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.750 € + NK**

51399 Burscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	997,00 m ²	Übernahmedatum	15.07.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	147,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Nebenkosten	450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.950 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In idyllischer und beliebter Stadtrandlage zwischen Burscheid und Leverkusen bieten wir Ihnen eine seltene Gelegenheit:

Ein lichtdurchflutetes, freistehendes Architektenhaus auf einem traumhaft, grünen ca. 1.000 m² Gartengrundstück.

Da wir unser Wohlfühl-Haus in vier Jahren wieder als unseren privaten Altersruhesitz beziehen, suchen wir für diesen festen Zeitraum anspruchsvolle Mieter, die Qualität und Privatsphäre schätzen. Die grüne, ruhige Umgebung ist es der perfekte Wohlfühlort und ein Paradies für Naturliebhaber.

Zwei großzügige Etagen beherbergen, sehr außergewöhnliche ca. 147 m² Wohnfläche, die Aufteilung im Haus ist sehr offen und funktionell, eine helle moderne Eleganz auf 2 Ebenen, der Zustand ist gepflegt.

Die Bilder zeigen den vollmöblierten, bewohnten Zustand und es wird leider nicht komplett, mit all den Kunstwerken und Einrichtung, vermietet.

Das Haus wird nur mit wenigen Möbeln, z.B. Küche & Bad, Waschmaschine & Trockner ect. übergeben.

Das Haus hat somit genügend Platz zur freien Gestaltung.

•Highlights:

Lichtdurchlutete, offene Wohnraumgestaltung,
hochwertige Teilmöblierung, weitläufiger, idyllischer Garten .

•Service:

Professionelle Verwaltung und 2x jährlich
Technik & Garten Check inklusive.

•Konditionen:

2.750 € Nettokalt inkl. Möbelpauschale zzgl. Fixkosten-Pauschale.
Energie (Strom/Gas) rechnet der Mieter direkt ab (volle Kostenkontrolle).
Mieter gesucht, die Freude an einem natürlichen Garten haben,
das Besondere lieben und dessen Wert zu schätzen wissen..
Ideal als hochwertige Übergangslösung für Pendler, Expats oder
Bauherren nahe Köln/Leverkusen/Düsseldorf.

Die Kosten für Gas und Strom sind nicht in den Nebenkosten enthalten

und werden vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution:

Gerne akzeptieren wir auch eine Mietkautionsbürgschaft um Ihre Liquidität beim Einzug zu schonen.

Ausstattung

Eiche-Massivholzdielen im ganzen Haus,

in allen Räumen Fussbodenheizung(auch i.d. Dusche),

zudem ein effizienter Kaminofen(Walltherm Holzvergaser-Kaminofen)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC,

XXL-bodentiefe Fenster teilweise mit mehr als 180° Panorama-Ausblick,

große Terrasse, Obstbäume und Sträucher wie Apfel,

Birne, Kirsche, Pflaume, Heidelbeere, Himbeere,

Stachelbeere ect., großer Regenwassertank oberirdisch

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

Das Haus ist aktuell über einen stabilen DSL-Anschluss

angebunden, der sofort genutzt werden kann.

Für Mieter mit Bedarf an maximaler Bandbreite: Ein Glasfaseranschluss liegt bereits in der Straße direkt vor dem Grundstück bereit und kann

bei Interesse vom Mieter ins Haus gelegt und aktiviert werden.

Den entsprechenden Vertrag hierzu schließt der Mieter – wie auch für Strom und Gas – eigenständig ab.

Lage

Burscheid ist eine charmante Stadt im Bergischen Land,

die eine gute Anbindung an die umliegenden Metropolen

die Köln und Düsseldorf bietet.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur

mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen aus.

Zahlreiche Grünflächen und Wälder in der Umgebung laden

zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und

bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Das hier angebotene moderne, freistehende Architektenhaus liegt

versteckt in einer Hofschaf, ruhig und idyllisch am Ende einer

leicht ansteigenden Gasse, direkt am Landschaftsschutzgebiet.

Man befindet sich absolut in der Natur, Wanderwege oder Fahrradtouren starten fast direkt am Haus und zum Bio-Bauern(Milch& Eier) geht man zu Fuß. Weitere Hofläden in der Nähe und die extrem gute Anbindung an größere Städte machen das Wohnen dort sehr lebenswert. Zum Bayerwerk Leverkusen gebraucht man mit dem Auto bei guter Verkehrslage etwa 15 Minuten und zum Kölner Dom nur 25 und an der Königsallee in Düsseldorf ist man in 35 Minuten. Der Bahnhof LEV-Opladen ist ca. 7km entfernt und die nächste Busstation nur 800 Meter. Zur Autobahn A1 oder A3 sind es 6 km, das macht den Flughafen Köln/Bonn und Düsseldorf schnell erreichbar. Nur knappe 100 m sind es bis zum Wald, einem Biotop mit Bach und Weiher. Von dort führt auch ein Weg zu einem der schönsten Wanderrouten Deutschlands (Der Bergische Weg). Zum Hallenbad mit Sauna in Burscheid etwa 3km mit dem Rad und zum Freibad in LEV-Opladen oder Leichlingen ca. 15 Min mit dem Auto. Der Panorama Radweg Balkantrasse ist 2km entfernt. TRAUMLAGE für ein TRAUMHAUS im Bergischen Land. Der perfekte Ort für all diejenigen, die das „Land-Leben“ mit allen Sinnen genießen möchten aber die Vorteile einer Großstadt nicht missen möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,94 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus-Eingang



Blick vom Garten aus

Exposé - Galerie



FEEL-GOOD-PLACE

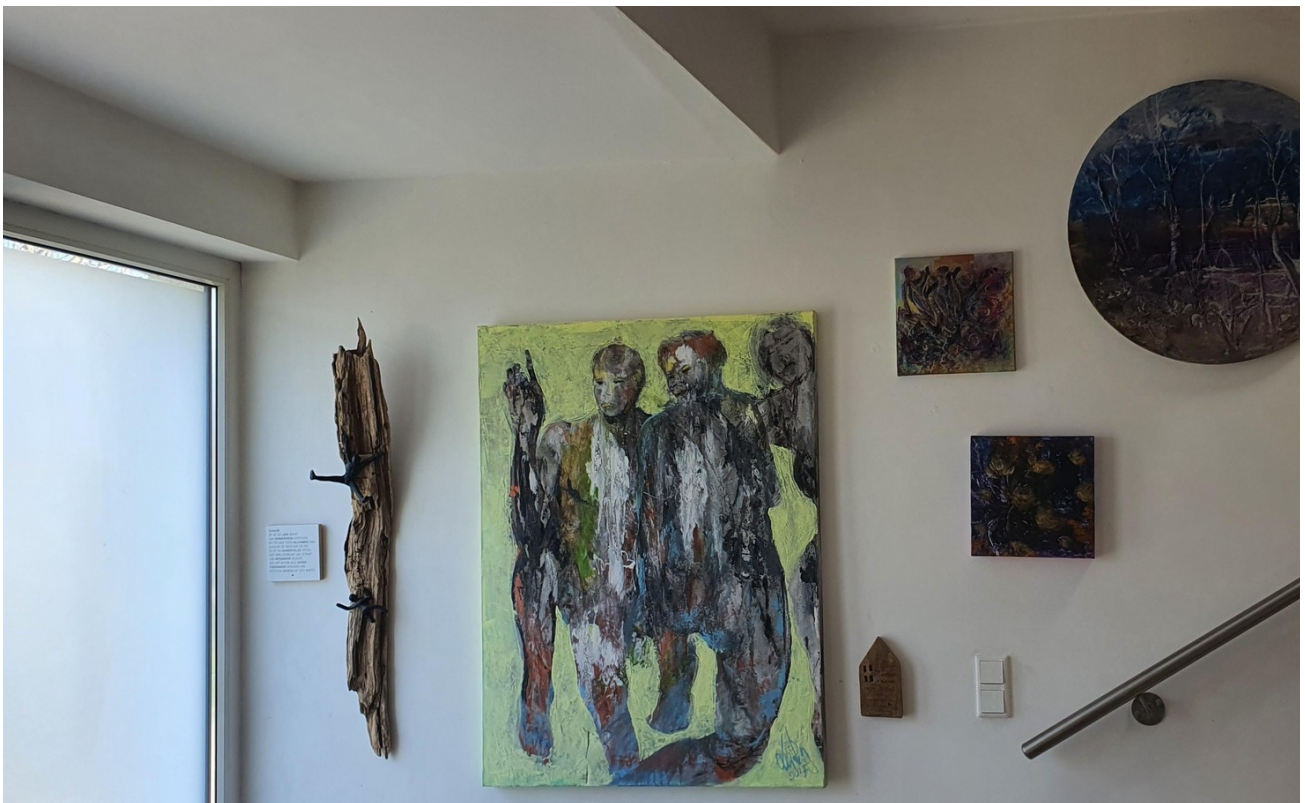


Offener Flurbereich

Exposé - Galerie



Flur



Treppe Flur unten

Exposé - Galerie



Küche



Blick a. Küche v. Wohn

Exposé - Galerie



Offenes Wohnen



WOhnGenuss

Exposé - Galerie



Wohnen 1



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen 2

Exposé - Galerie



WOHLfühlen

Exposé - Galerie



Wohn 3



Wohnbereich

Exposé - Galerie

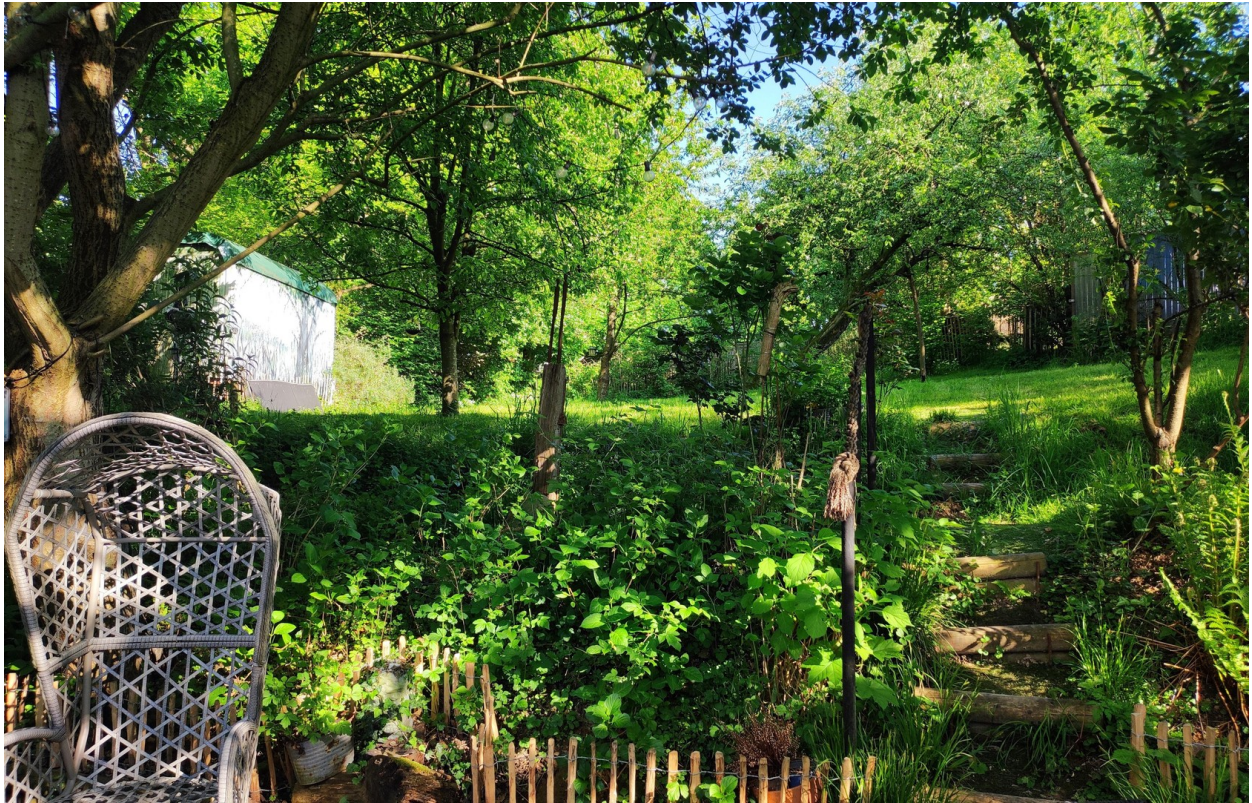


Wohnoase

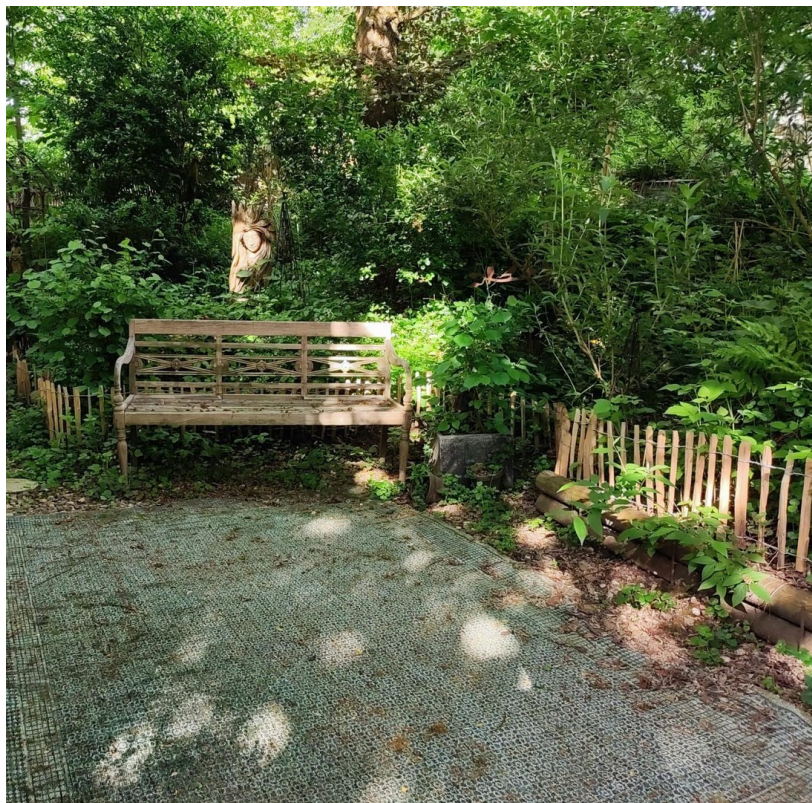


Terrasse im Grünen

Exposé - Galerie

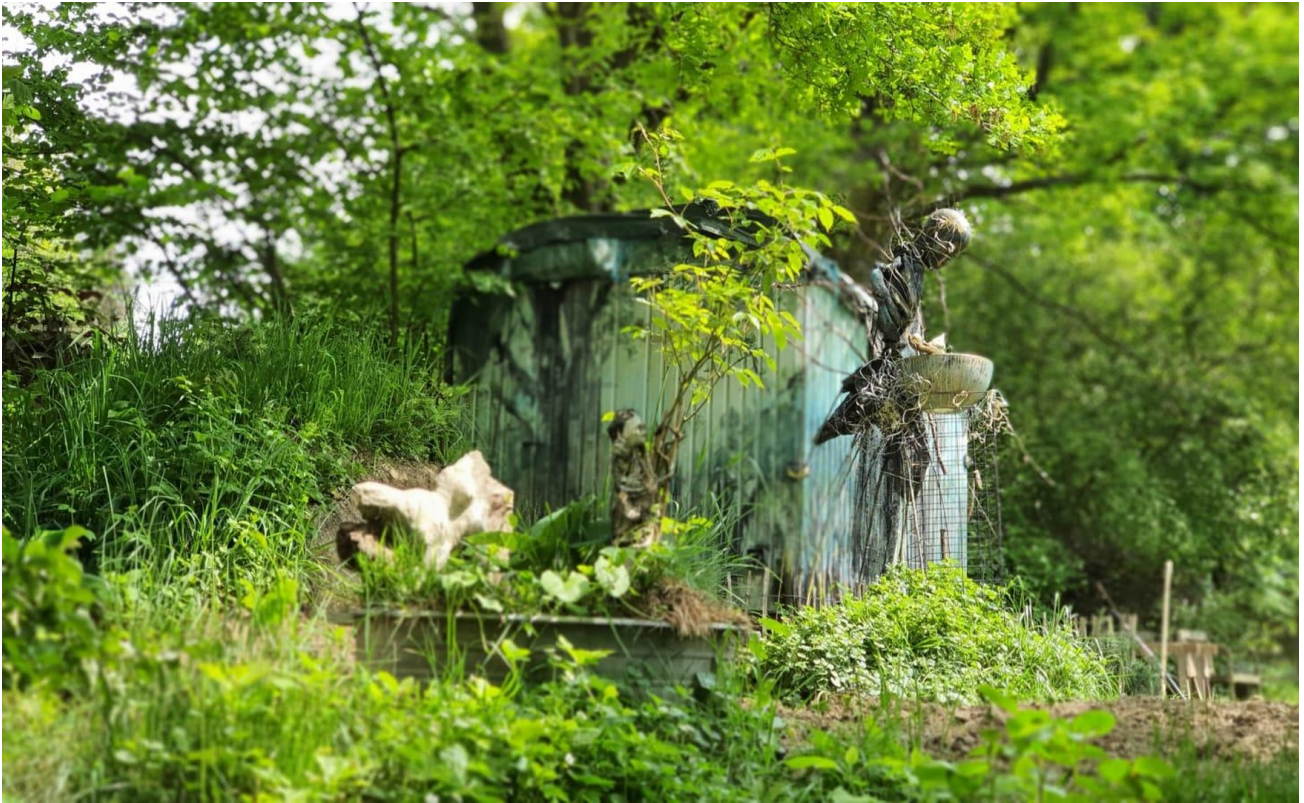


Blick in den Garten



Ruhebank

Exposé - Galerie



Bauwagen Idylle

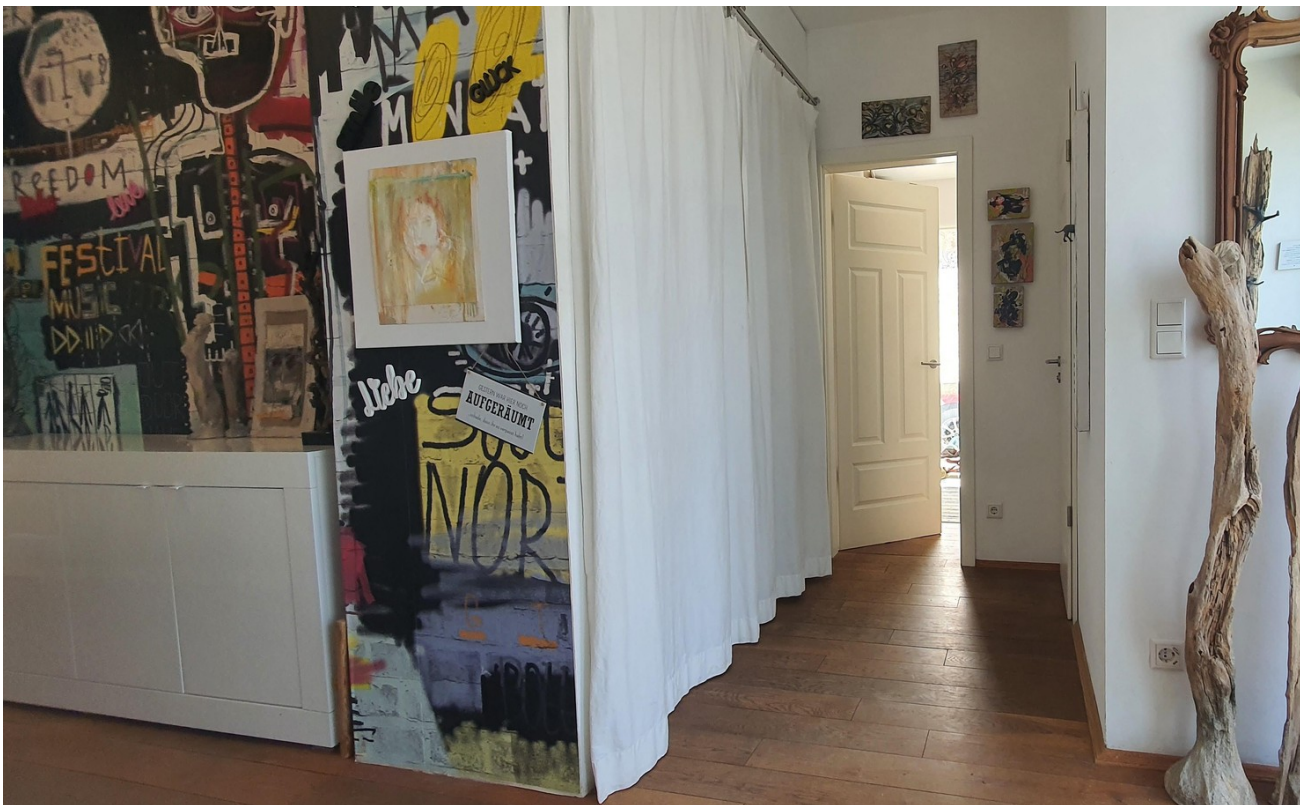


Wohlfühlort

Exposé - Galerie



Flur Unten



Flur Unten Bürotür

Exposé - Galerie



Büro & G-WC



G-WC

Exposé - Galerie

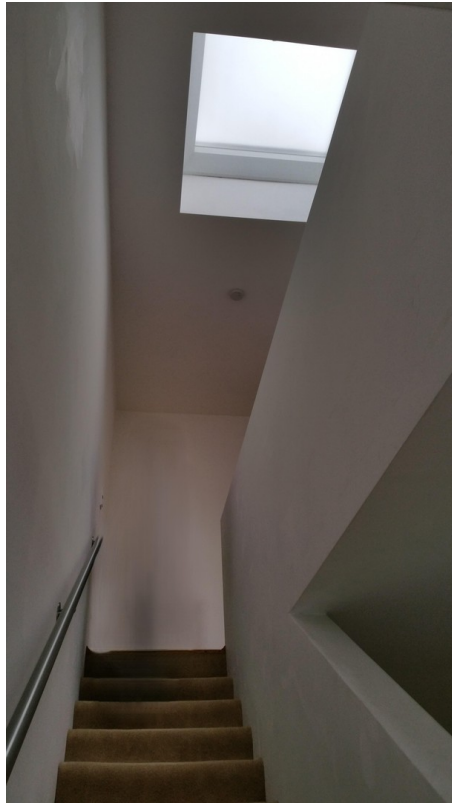


G-WC



Treppe/Flur unten

Exposé - Galerie



Offener Flur Oben



Flur Oben

Exposé - Galerie

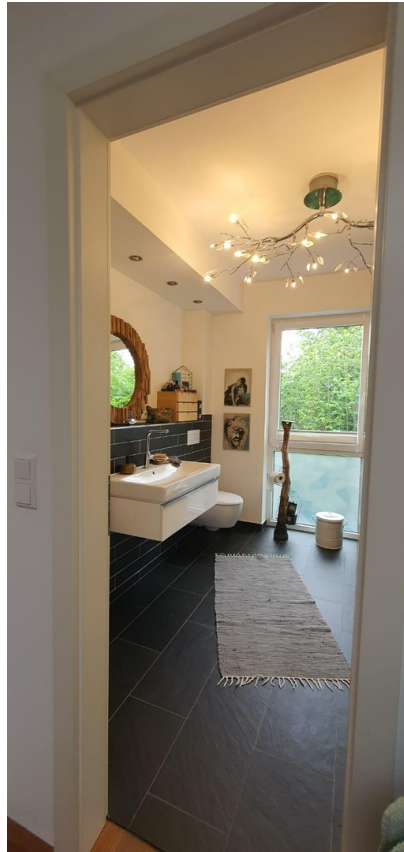


Schlaf 3



Schlaf 2

Exposé - Galerie



BAD 3



BAD 1

Exposé - Galerie



BAD 2



XL-Schlafen Ausblick Sommer

Exposé - Galerie



Ausblick Winter

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafgalerie- Winter



Exposé - Galerie



RELAX

Exposé - Galerie

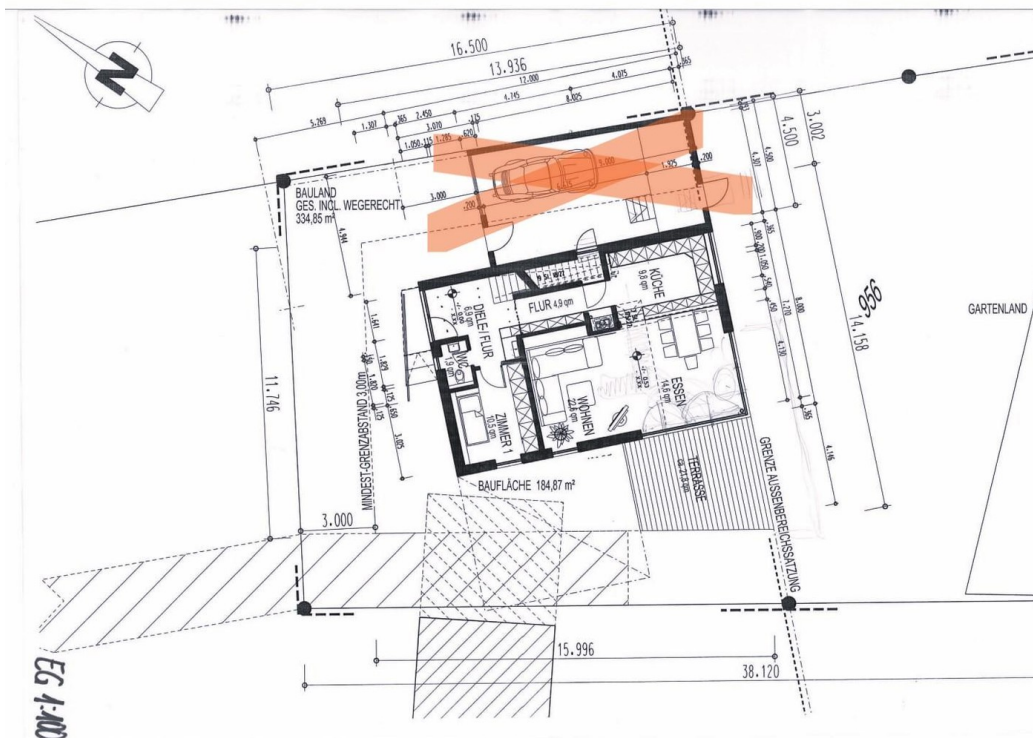


Welcome

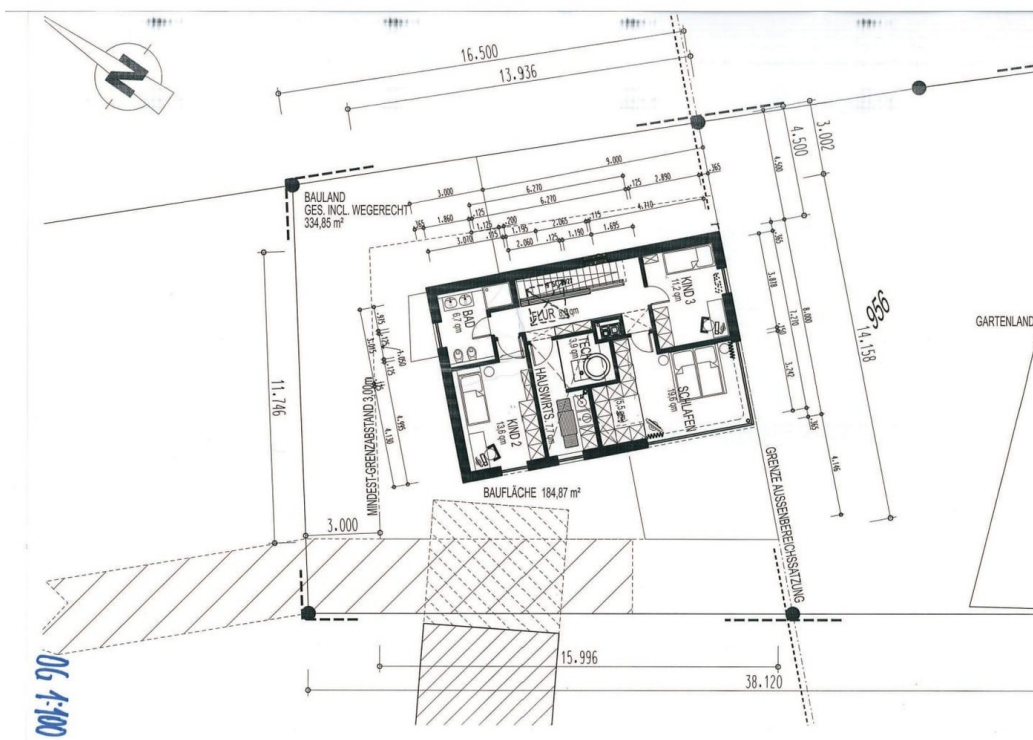


WOHLFÜHL-OASE

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG