

Exposé

Wohnung in Simmerath

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, Tiefgarage & moderner Ausstattung



Objekt-Nr. OM-450170

Wohnung

Vermietung: **675 € + NK**

Ansprechpartner:
Esther Achenbach

Bruchstraße 4-6
52152 Simmerath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	165 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.025 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche.

Die Wohnung verfügt über:

ein helles Wohnzimmer mit offener Küche (Einbauküche)

ein separates Schlafzimmer

eine kleine, praktische Abstellkammer

einen großzügigen Balkon mit viel Platz zum Entspannen

ein eigenes Kellerabteil

einen Tiefgaragenstellplatz

Die offene Wohnküche sorgt für ein modernes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

MIETKONDITIONEN:

Kaltmiete: 675,00 €

Nebenkosten:

165,00 € bei 1 Person

255,00 € bei 2 Personen

Küchenmiete: 100,00 €

Tiefgaragenstellplatz: 85,00 €

STAFFELMIETVERTRAG

Es wird ein Staffelmietvertrag vereinbart. Die Miete erhöht sich um 2 % alle 2 Jahre. Weitere reguläre Mieterhöhungen sind somit ausgeschlossen, was Ihnen langfristige Planungssicherheit bietet.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau und überzeugt durch eine zeitgemäße, hochwertige Gesamtausstattung.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet ein großzügiges Raumgefühl mit viel Tageslicht durch große Fensterflächen. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit einem pflegeleichten, hochwertigen Bodenbelag ausgestattet, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist die neu installierte Einbauküche, die bereits im Miet- bzw. Kaufumfang enthalten ist. Diese verfügt über moderne Elektrogeräte sowie ausreichend Stauraum und fügt sich harmonisch in den offenen Wohn- und Essbereich ein.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer komfortablen Sanitärausstattung versehen. Je nach Einheit umfasst dies eine bodengleiche Dusche und/oder eine Badewanne sowie zeitgemäße Armaturen.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmen Wohnkomfort

Energieeffiziente Heiztechnik (z. B. Pelletheizung)

Dreifachverglaste Fenster für gute Wärme- und Schalldämmung

Elektrische Rollläden

Balkon oder Terrasse je nach Wohneinheit

Zusätzlichen Komfort bieten:

Aufzug im Gebäude

Tiefgarage bzw. Stellplätze

separater Abstellraum innerhalb der Wohnung oder im Keller

Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung als modern, funktional und auf einen hohen Wohnkomfort ausgelegt, ideal für zeitgemäßes Wohnen in zentraler Lage.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Adresse befindet sich im Kernort der Gemeinde Simmerath, in der Städteregion Aachen. Simmerath liegt in der Nordeifel und ist infrastrukturell gut an die Region Aachen sowie touristisch an den Nationalpark Eifel angebunden.

Die Bruchstraße ist eine ruhige innerörtliche Neben- bzw. Anliegerstraße mit überwiegend Wohn- und kleineren Gewerbenutzungen. Sie ist asphaltiert, verfügt über Gehwege auf beiden Seiten und eine Tempo-30-Zone, was auf ein verkehrsberuhigtes Wohnumfeld hinweist.

Die Lage von Bruchstraße 4–6 ist:

->zentral, aber leicht abseits stärker frequentierter Hauptstraßen

->geprägt durch gemischte Bebauung (Wohnen + Dienstleistungen)

->fußläufig gut erschlossen

Die Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung:

Einzelhandel & Dienstleistungen im Ortskern (ca. 500–600 m)

Bushaltestelle „Bruchstraße“ ca. 200 m entfernt

Apotheke, Ärzte, Schule und Kindergarten im Nahbereich

Krankenhaus: Eifelklinik St. Brigida (ca. 300 m)

Zudem befinden sich zahlreiche kleinere Betriebe, Gastronomie und Dienstleistungen im direkten Umfeld der angrenzenden Straßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ausgang WZ und SZ



Bad mit Dusche - ebenerdig

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



offenes Wohnzimmer



offene Küche