

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erftstadt

**Erstbezug nach Sanierung: 170 m<sup>2</sup> Haus-in-Haus mit  
Privatgarten & XXL-Wellnessbad**



Objekt-Nr. OM-457791

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.800 € + NK**

50374 Erftstadt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.400 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Stellplätze	3
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges, frisch saniertes Zuhause mit viel Raum zur Entfaltung? Dieses besondere Platzwunder in Erftstadt-Gymnich bietet Ihnen das exklusive Wohngefühl eines eigenen Einfamilienhauses (Haus-in-Haus-Charakter): eigener, separater Hauseingang sowie die Terrasse und der Garten zur Alleinnutzung.

Das Objekt bettet sich harmonisch in ein gepflegtes Ensemble ein. Ein großes Plus für Ihre Sicherheit und Ruhe: Die restlichen 4 Wohneinheiten im benachbarten Gebäudeteil sind an ruhige, sehr freundliche Rentner vermietet. Diese nutzen den Garten selbst nicht, sodass Ihnen das grüne Paradies exklusiv zur Verfügung steht. Es erwartet Sie eine sehr harmonische, diskrete und absolut sichere Nachbarschaft.

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

Großzügiges Wohnen: 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 helle Zimmer – ideal für anspruchsvolle Familien oder Homeoffice.

Premium-Ausstattung: Neuer, hochwertiger Design-Vinylboden im gesamten Wohnbereich (EG & OG).

XXL-Wellnessbad (OG): Aufwendig modernisiert mit luxuriöser, barrierefreier Walk-in-Dusche (1,2 m x 2 m) und separater Badewanne.

Outdoor-Paradies: Ca. 25 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 150 m<sup>2</sup> eingezäunter Garten zur Alleinnutzung.

Zusätzliches Platzwunder (UG): Ca. 86 m<sup>2</sup> kompletter, beheizbarer Keller mit Tageslicht (über 1 m Fensterhöhe) – perfekt für Fitness, Hobby oder Homeoffice.

Parken: Kostenlose Außenstellplätze direkt am Haus inklusive.

Durchdachte Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG): Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit direktem Terrassenzugang, Küche, Esszimmer, Gäste-WC mit Abstellraum.

Obergeschoss (OG): Elternschlafzimmer mit privatem Balkon, 2 gemütliche Kinder-/Arbeitszimmer, Diele mit hochwertigen Vollholz-Einbauschränken, neues XXL-Bad.

Untergeschoss (UG): Ca. 86 m<sup>2</sup> beheizbare Nutzfläche (Hobby/Fitness/Stauraum).

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Mietvoraussetzungen (Bitte vorab einreichen)

Da uns eine langfristige und harmonische Hausgemeinschaft wichtig ist, bitten wir bei Interesse um eine aussagekräftige Nachricht mit folgenden Angaben:

Wer möchte einziehen? (Anzahl der Personen, Alter)

Berufliche Situation & Nettoeinkommen (Beruf, Arbeitgeber, unbefristet/befristet)

Grund des Umzugs & aktuelle Adresse

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur vollständige Anfragen berücksichtigt werden. Vor Mietvertragsabschluss werden eine positive Schufa-Auskunft sowie Einkommensnachweise der letzten 3 Monate vorausgesetzt.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **Lage**

Top-Lage: Perfekt für Familie & Pendler

Das Haus befindet sich am strategisch günstigen Ortseingang von Erftstadt-Gymnich:

Erstklassiges Wohnumfeld: Die Straße grenzt direkt an das neueste Neubaugebiet von Gymnich, geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen.

Infrastruktur pur: Geschäfte des täglichen Bedarfs (REWE und DM) sowie eine Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar.

Beste Pendler-Anbindung: Über den Ortseingang sind Sie in kürzester Zeit auf der A61. Die perfekte Achse für den täglichen Arbeitsweg – sowohl in Richtung Köln als auch nach Jülich/Bonn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Beispielfoto OG Bad



# Exposé - Galerie

