

# Exposé

## Terrassenwohnung in Niederkassel

### Barrierefreies EG-Appartement mit Terrasse & bodentiefen Fenstern in zentraler Lage von Niederkassel



Objekt-Nr. **OM-462373**

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Abraham Service GmbH

Berliner Straße 54  
53859 Niederkassel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	1.350 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Appartement in der Berliner Straße 54 in Niederkassel-Ranzel überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 40 m<sup>2</sup>.

Besonders hervorzuheben sind die großen bodentiefen Fenster, die den Wohnraum mit viel Tageslicht versorgen und einen direkten Zugang zur eigenen Terrasse ermöglichen. Diese bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1999 und eignet sich ideal für eine Einzelperson oder Pendler.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde für seine Architektur ausgezeichnet. Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gepflegte Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

Das Appartement bietet ein Duschbad sowie einen separaten Abstellraum. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Gas). Als Bodenbeläge sind Fliesen sowie Parkett verlegt.

Zusätzlich steht eine eigene Terrasse zur Verfügung. Im Haus befindet sich eine Gemeinschaftswaschküche mit Stellplatz für eine Waschmaschine.

Zum Appartement gehört ein Stellplatz, der mit angemietet wird.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird bevorzugt an eine Einzelperson oder einen Pendler vermietet. Gesucht wird ein zuverlässiger Mieter mit Interesse an einem langfristigen Mietverhältnis.

Ein angenehmes Wohnklima setzt ein bewusstes Heiz- und Lüftungsverhalten voraus.

Die Verwaltung sowie die Vermietung erfolgen über die Abraham Service GmbH in Niederkassel.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Nachfrage bitten wir bei Interesse um eine kurze Vorstellung Ihrer Person. Eine Mieterselbstauskunft kann im weiteren Verlauf angefordert werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Niederkassel-Ranzel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Umgebung und größtenteils fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass umliegende Städte bequem erreicht werden können. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



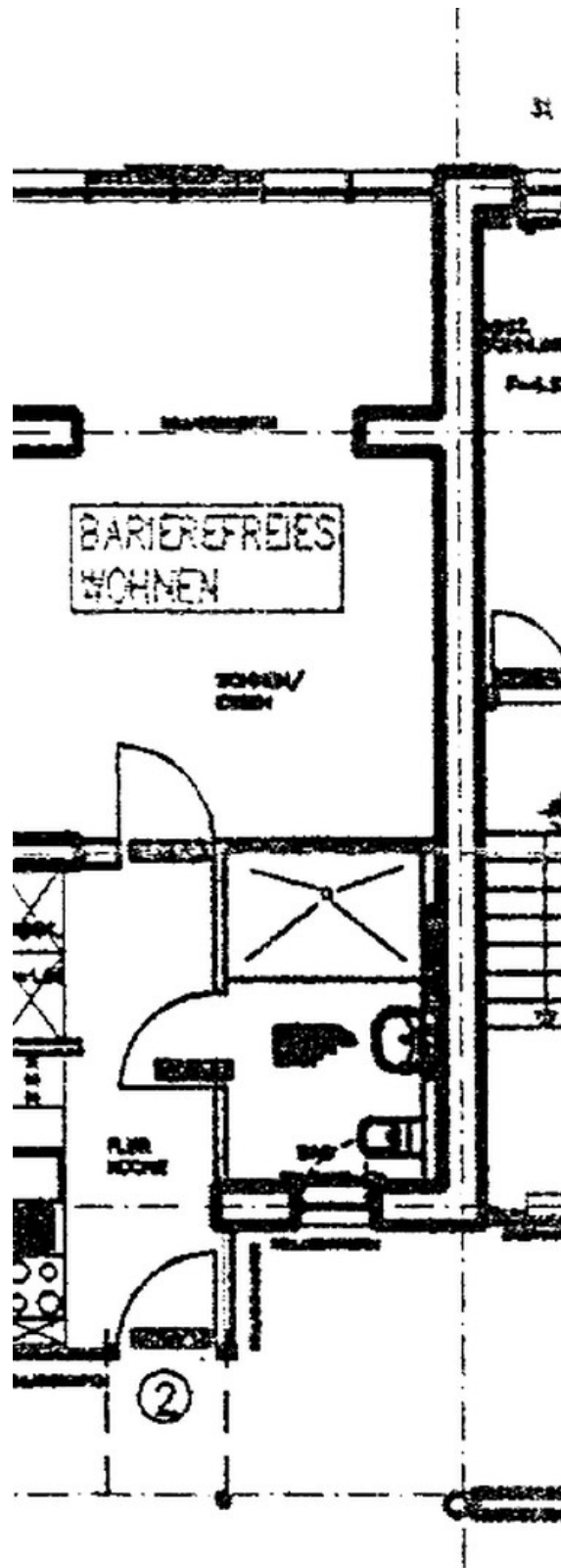
Heller Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Gepflegtes Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Appartement