

Exposé

Erdgeschosswohnung in Merzenich

Merzenich Wohnung Einfamilienhaus Charakter mit Garten Nähe S-Bahn/A4 Anschluss Köln und Aachen



Objekt-Nr. **OM-467884**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Iris Falter-Ortmanns

52399 Merzenich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	125,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	119,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	110 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertiges, modernes 5-FH in ruhiger TOP-Lage in gewachsenem Umfeld in der schönen Gemeinde Merzenich, direkt im Zentralort 52399 Merzenich.

Die Wohnung verfügt über eine überdachte Terrasse, eine kleine Terrasse an einem der Schlafzimmer und einen schönen Garten, der über ein Tor direkten Zugang zu Ihrem eigenen Carport hat.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer/Esszimmer mit offener Küche mit 1 großen Fensteranlage zur Terrasse und weiteren Fenstern zum Garten und zur Strasse.

Die Schlafzimmer/Büro/Kinderzimmer bieten genügend Platz und ein Zimmer hat einen direkten Blick in den Garten mit einer weiteren Terrasse.

Gäste WC und Bad sind mit modernen Fliesen und modernen Sanitäranlagen ausgestattet.

Das Haus ist sehr ruhig und eine sehr gute Wohngemeinschaft.

Ausstattung

Repräsentativer Neubau mit allen Vorzügen einer energieeffizienten Bauweise, einer hochwertigen und modernen Ausstattung und niedrige Nebenkosten.

Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung,

Regulierbare Raumthermostate

elektrische Rollläden,

Video Klingelanlage

Modernes Bad mit Wanne und Dusche (ohne Fenster)

Sep. Gäste WC

Abstellraum mit Anschluss für PWaschmaschine & Trockner

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Küche kann übernommen werden, VB 2.500 Euro ohne Kühlschrank.

Bitte geben Sie bei der Anfrage unbedingt folgende Informationen bekannt.

- Wer zieht ein? Anzahl der Bewohner und Alter

Wo arbeiten Sie und wie lange?

- Bringen Sie Haustiere mit?

Wo wohnen Sie heute?

Vielen Dank!

Lage

Die Wohnung bietet durch Ihren großzügigen Schnitt und den schönen Garten ein Wohngefühl wie in einem Einfamilienhaus. Es gibt nur weitere 4 Wohnungen verbunden durch einen repräsentativen Flur.

Die Wohnung liegt ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend einer Einfamilienhausbebauung in Merzenich, In den Weingärten mit Blick ins Grüne!

Merzenich liegt zwischen Köln und Aachen. Durch den eigenen A4 Autobahnanschluss "Merzenich" und S-Bahn "S19" Anschluss ist Köln in ca. 30 Minuten und Aachen in ca. 20 Minuten erreichbar.

Merzenich ist eine schöne Gemeinde mit hervorragender Infrastruktur und einem breitgefächertem Freizeit- und Sportangebot für jung und alt, zwischen Köln und Aachen, ca. 5 KM von Düren entfernt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Apotheke, Post, Sparkasse und Volksbank sind direkt im Ort und fußläufig erreichbar. Große Einkaufszentren wie Rewe, Aldi und Netto sind ebenfalls zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Ärzte, Apotheken und Therapeuten befinden sich direkt in Merzenich.

Zu sportlichen Aktivitäten laden der Tennis- und der Fußballclub sowie die Soccerhalle, der Fitnessclub und die Schwimmschule ein.

Ein schöner, großer Naturschutzpark in 5-10 Gehminuten lädt zum spielen, verweilen und zur Fitness ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



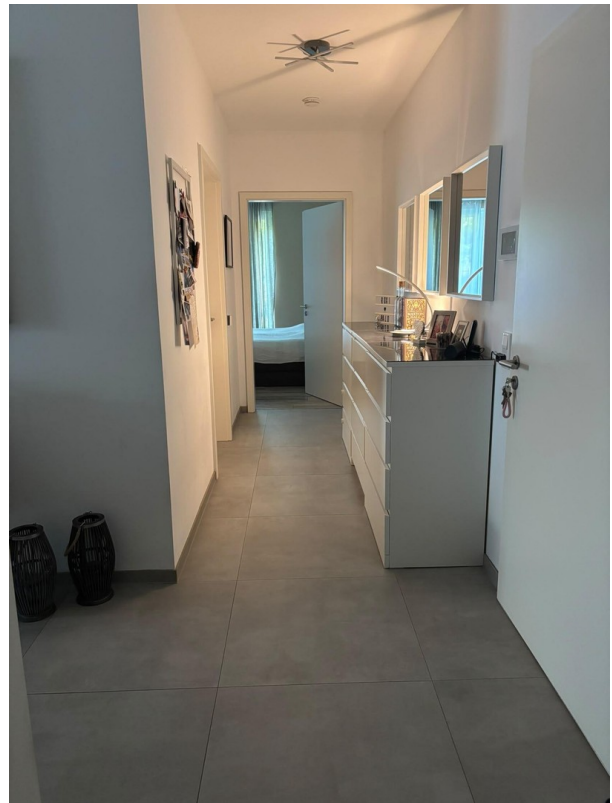
Exposé - Galerie



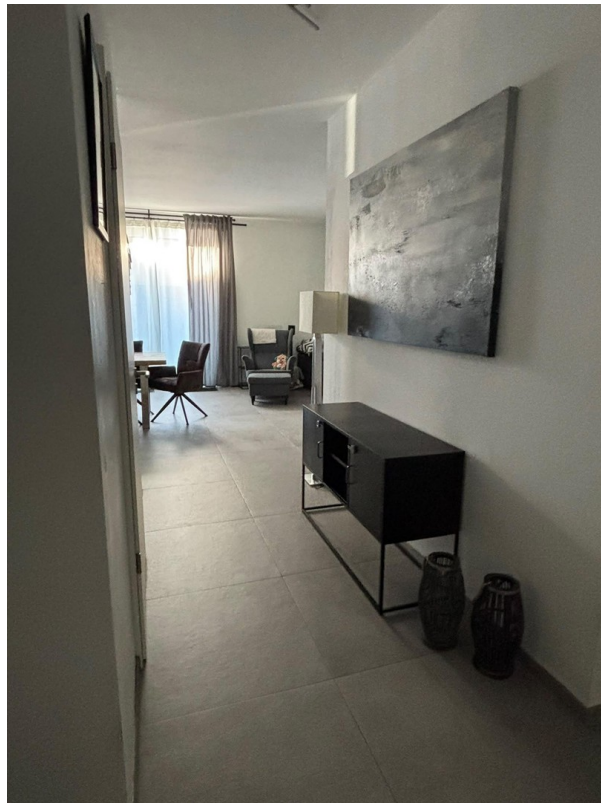
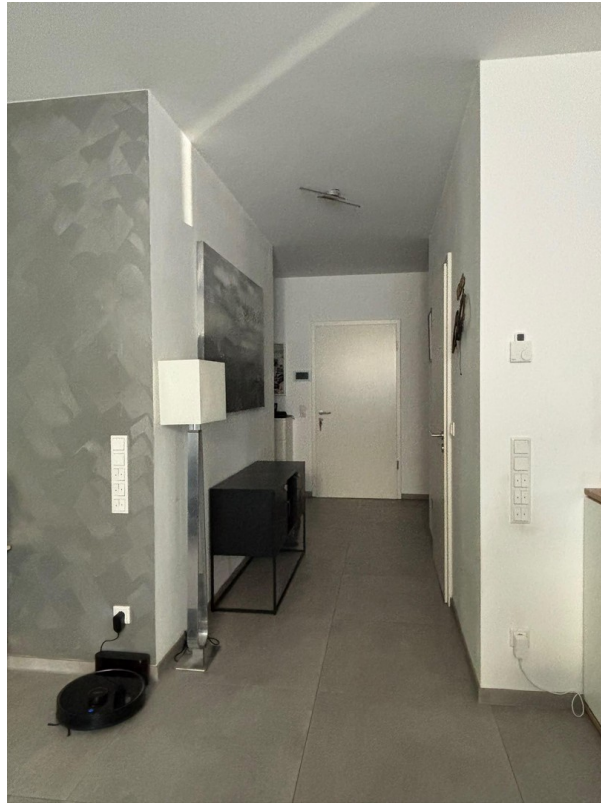
Exposé - Galerie



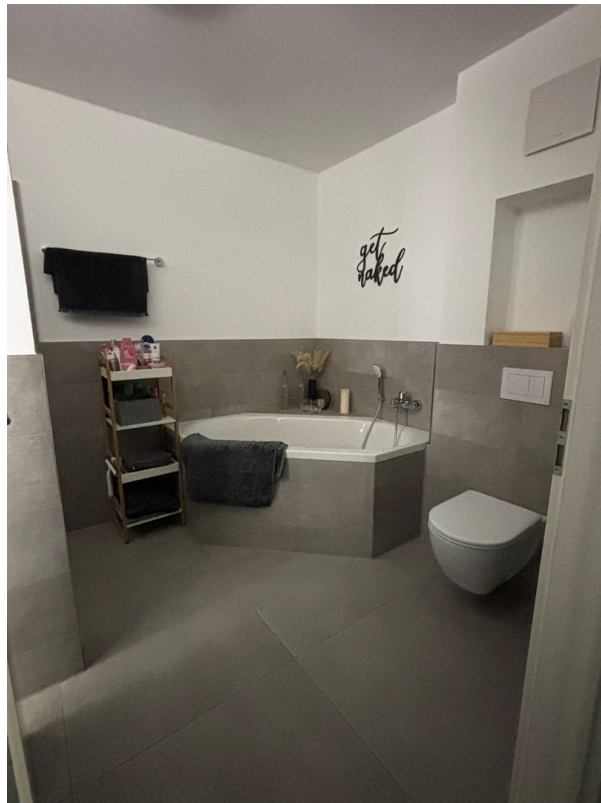
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

