

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheinbach - Flerzheim

### Helle gemütliche 4 Zimmer EG Wohnung, Rheinbach - Flerzheim, von privat



Objekt-Nr. **OM-470033**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Peter Hensch

53359 Rheinbach - Flerzheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle gemütliche 4 Zimmer EG Wohnung, mit 12 m<sup>2</sup> Terrasse, Küche (vorh. Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter erworben werden), Esszimmer, Wohnzimmer, Flur mit Garderobenecke, Bad mit Dusche/Badewanne und 2 Waschbecken, 3 Schlafzimmer, sep. Gäste WC, Fliesenboden (bis auf die 3 Schlafzimmer). In den 3 Schlafzimmern hat der jetzige Mieter einen schönen Laminatboden verlegt. Dieser kann der gegen Kostenerstattung übernommen werden oder es können neue Bodenbeläge nach eigenem Wunsch verlegt werden, Kellerraum, eigene neue Gasetagenheizung (2022 Brennwertgerät) mit Heizung und Warmwasserversorgung.

Die Wohnung wurde 2024 saniert und komplett renoviert.

Neue Innentüren, neue Sanitärobjekte, neue Rohfaser und komplett neu gestrichen.

Die Wohnung wird renoviert übernommen.

Überweisung der Mietkaution vor Schlüsselübergabe.

Winterdienst und Spielplatzpflege erforderlich.

Aktuelle SCHUFA Auskunft und 3 aktuelle Gehaltsabrechnungen bitte bei Besichtigung bereit halten.

Keine Haustiere.

Es werden nur Anfragen für eine Besichtigung beantwortet mit vollständigen Angaben:

wie Name, Vorname, vollständige derzeitige Anschrift, Telefonnummer, Arbeitgeber und Kurzinfo zur Person mit Familienstand.

Bevorzugt Nichtraucher.

Wohnungsübernahme ab 01.10.2026. Möglicherweise nach Absprache schon ab 01.09.2026

## Ausstattung

digit. SAT Anlage, separate Waschküche mit Gemeinschaftstrockner, Elektrische Rolläden,

über bn-t Glasfaseranschluss verfügbar

Gegensprechanlage mit Türöffner.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

2 Kindergärten und Grundschule im Ort.

Post.

Fachhochschule Rhein-Sieg in Rheinbach ca. 5 KM

## Lage

Rheinbach - Flerzheim, ca. 5 KM bis Rheinbach und BAB A 61,

Entfernung nach Bonn ca. 17 KM

Busverbindung nach Bonn und Rheinbach, Haltestelle direkt in der Nähe vom Haus.

Regionalverkehr Köln (RVK) Buslinie 800

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Rheinbach und Meckenheim gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer 1 - Home Office



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Flur aus Richtung Eingangstür

# Exposé - Galerie



Flur in Richtung Eingangstür



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Einbauküche (Eigentum Mieter)

# Exposé - Galerie



Esszimmer



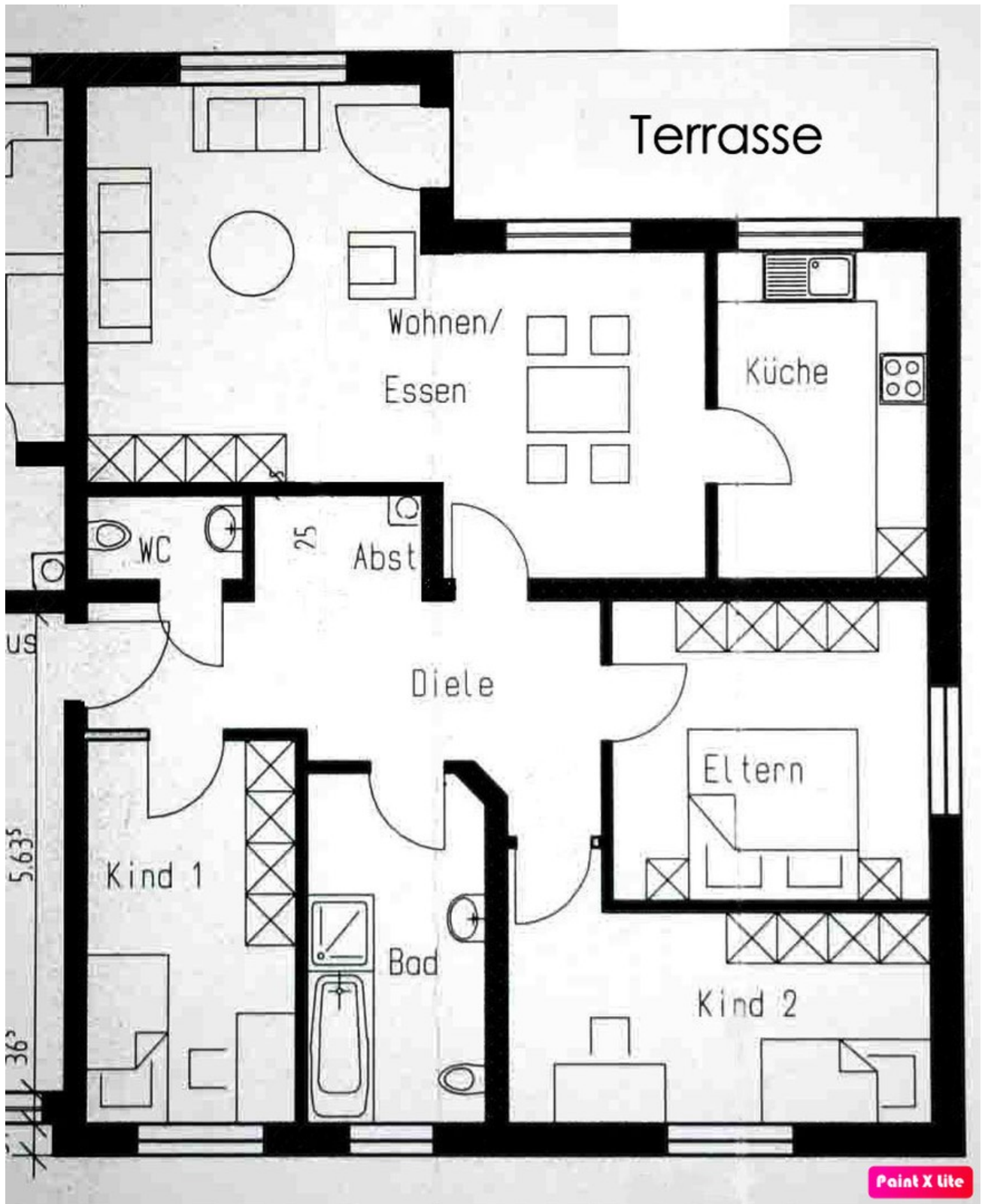
Hauseingang

# Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss