

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Merzenich

### Erdgeschosswohnung (Neubau) mit großer Terrasse in Merzenich



Objekt-Nr. **OM-472496**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Hermans

Merzpark 5  
52399 Merzenich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energieeffiziente Neubauwohnung mit großzügiger Terrasse:

- KFW 40-Standard
- Photovoltaikanlage
- Hocheffiziente Wärmepumpe
- Glasfaseranschluss i.d. WE
- Zentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fussbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- Aufzug über alle Ebenen
- Treppenhaus/flure in Granit
- Terrasse
- elektr. Rolläden
- Gegensprechanlage mit Kamera
- hochwertige Markenbadausstattung  
mit ebenerdiger Dusche
- hochwertige Vinylböden im Wohnbereich
- bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze
- Hochwertiger geschlossener Mieterkeller

## Ausstattung

Bei der Wohnung handelt es sich um eine von 20 Neubauwohnungen in einem Objekt, das zum 01.12.2023 bezogen wurde. Die Wohnung verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Die Einbauküche kann gegen Zahlung eines angemessenen Kaufpreises übernommen werden.

Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in alle Etagen. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Zur Wohnung gehört eine großzügige Terrasse, auf der es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Praktischerweise gibt es auch einen abschließbaren geräumigen Kellerraum. Hier finden Sie genügend Stauraum zur Einlagerung von Gegenständen.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Das Objekt befindet sich im Merzpark in Merzenich. Die Autobahnauffahrt zur A4 (Richtung Köln - Aachen) ist lediglich 1 KM entfernt. Nahe gelegen gibt es verschiedene Buslinien und die Bahnlinien S13 und S19, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen (Köln, Aachen etc.) verbinden. Fußläufig finden Sie Bäckereien, Restaurants, und einen Supermarktki, ein Café und einen Arzt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Terrasse



Außenansicht Gebäude



Flur und Aufzug