ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

## Wunderschöne helle Terrassen Wohnung am Wald 15 min in köln.

Objekt-Nr. OM-164639

**Wohnung**

Vermietung:

Ansprechpartner:
Marie Rudolph Grinch
Telefon: 0178 3122214
Mobil: 0178 3122214

51427 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2000 |
| Etagen | 2 |
| Zimmer | 2,00 |
| Wohnfläche | 92,00 m² |
| Energieträger | Gas |
| Mietsicherheit | 3.500 € |
| Pauschalmiete | 3.500 € pro Monat |
| Zustand | Neuwertig |
| Etage | 2. OG |
| Stellplätze | 1 |

| | |
|---|---|
| Heizung | Fußbodenheizung |
| Mietdauer min. | 2 |
| Frei ab | 15.05.2024 |
| Frei bis | 01.01.2030 |
| Mobilar | Vollmöbliert |
| Raucher | Nein |
| Geschlecht | Keine Einschränkung |
| Max. Personen | 4 |
| Haustiere | Erlaubt |
| | |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese möblierte Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines gepflegten 5 Parteien Hauses.

Die Wohnung ist schön hell und voll ausgestattet sie hat eine Größe von 92 qm.

Sie hat extra hohe Decken.und ist schön hell.

An das Wohnzimmer schließt sich eine Terrasse mit 25 qm an.

An allen Fenstern befinden sich Jalousien.Das großzügige Badezimmer ist ausgestattet mit separater Dusche und Badewanne.

Für PKW gibt es einen Stellplatz ansonsten gibt es vor dem Haus weitere Parkmöglichkeiten.

Diese sehr komfortable und modern ausgestattete Wohnung bietet Komfort in jedem Wohnbereich und garantiert mit der vollständigen löffelfertigen Ausstattung, einschließlich Bettwäsche und Handtücher einen angenehmen Langzeitaufenthalt.

Die Küche ist vollständig und hochwertig gestaltet mit Backofen, Kühl-Gefrierkombination und Spülmaschine.

Das Wohnzimmer ist ausgestattet mit LAN und WLAN Zugang, DVD, Flatcreen mit Sat-Anschluss, , einem Schlafsofa & komfortabler Matratzenauflage, für angenehmen Schlafkomfort und eine schöne Wohnlandschaft mit wunderschönen Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer bietet Doppelbett 180x200 und einen großen Kleiderschrank.

Es ist auch möglich das 4 Personen in der Wohnung wohnen. Die Kosten für eine 4. Person liegt bei 460,00 € im Monat.

Ein Hund oder Katze 8,00 € am Tag.

Bei einem gesamten Mietzeitraum vom 6 Monaten liegen die Kosten pro Monat bei 3380,00 €. Bei 12 Monaten liegt der monatl. Mietpreis bei 2980,00 €

- Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Dusche

- Dachterrasse 25qm, nach Süden/ Osten ausgerichtet

- fester PKW Stellplatz

-Fußbodenzeizung

-Schnelles Internet

-Hoche Decken

-in 3min. im Wald

-in 15 Minuten in Köln

- Daylight bathroom with corner bath and shower

- Rooftop 25sqm, facing south / east

- fixed car parking space

-Fußbodenzeizung

- Fast internet

-Hoche blankets

in 15 minutes in Cologne

Energieausweis liegt noch nicht vor, ist in Vorbereitung !

## Ausstattung

This furnished apartment is located on the 2nd floor of a well-kept 6 party house.

The apartment is nicely bright and fully equipped it has a size of 92 sqm.

It has extra high ceilings and although the apartment is located in the attic it is pleasantly cool here in summer. All windows have blinds.

To the living room a terrace with 25 square meters is attached. The spacious bathroom is equipped with a separate shower and bathtub.

For cars there is a parking space otherwise there are further parking possibilities in front of the house.

This very comfortable and modern apartment offers comfort in every living area and guarantees a pleasant long term stay with the complete equipment ready to move in only with a suitcase, including bed linen and towels.

The kitchen is fully equipped with oven, fridge-freezer and dishwasher.

The living room is equipped with free LAN and WLAN access, DVD, flat screen with satellite connection, stereo system, a sofa bed with comfortable mattress topper, for pleasant sleeping comfort and a beautiful living landscape with beautiful views of the countryside.

The bedroom has a double bed and a large wardrobe.

Beautifully furnished 2 room attic apartment in Bergisch Gladbach-Refrath still almost in Cologne!

Information about the equipment:

Miscellaneous:

Perfect situation, doctors, schools, leisure activities, all shopping possibilities of the daily need within walking distance.

Very good connection, motorway A4 is to be reached in 1 minute, the airport Cologne/Bonn in 15 minutes and the fairground in Deutz about 20 minutes by car away, tram stop less than 3 minutes away, about 15 minutes driving time to the Cologne main station.

**Weitere Ausstattung:**
Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Perfekte Lage, Ärzte, Schulen, Freizeitaktivitäten, alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Sehr gute Anbindung, Autobahn A4 ist in 1 Minute zu erreichen, der Flughafen Köln/Bonn in 15 Minuten und das Messegelände in Deutz circa 20 Minuten mit dem Auto entfernt, Straßenbahn-Haltestelle keine 3 Minuten entfernt, circa 15 Minuten Fahrtzeit bis zum Kölner HBF.

## Lage

Die Ferienwohnung liegt im Ortsteil Bergisch Gladbach Refrath mit zahlreichen Einkaufmöglichkeiten. Bis zur Kölner Innenstadt sind es nur 12km, man erreicht diese in ca. 20 min.

Zur Autobahn A4 sind es 1,5 km

Durch die gute Anbindung an den Nahverkehr erreichen sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die Kölner Innenstadt in weniger als 30 Minuten.

Bergisch Gladbach 2 km

Köln Messe 12 km

Köln Zentrum 12 km

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Mit Straßenbahn erreicht man Köln-Zentrum/ Köner Messe, etc innerhalb 20 Minuten

- Staufreier Anschluss innerhalb von 2 Minuten an die BAB 4 garantiert kurze Wege nach Köln, Bonn oder in das Bergische Land.

- In weniger als 15 Autominuten ist man am Köln/Bonner Flughafen.

**Infrastruktur:**
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 147,96 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

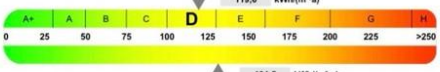
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** **Registriernummer:** NW-2023-004783105 **3**

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,7 kg $CO_2$-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
119,6 kWh/(m²·a)




131,5 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

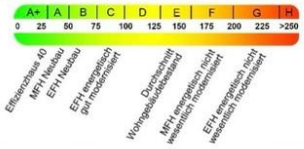
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 119,6 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger [2] | Primär-energie-faktor- | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2020 | 31.12.2022 | Erdgas E | 1,10 | 394759 | 71057 | 323702 | 1,24 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie [3]




Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_N$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.4