

# Exposé

## Maisonette in Bergkamen

**Großzügige vollst. renovierte 2,5-Zi. Wohnung, über 2 Etagen, mit großer neuer Küche.**



Objekt-Nr. OM-295469

### Maisonette

Vermietung: **885 € + NK**

Ansprechpartner:  
Heike Wiens

Hochstr. 57  
59192 Bergkamen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1993	Summe Nebenkosten	320 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.655 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	230 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige vollständig renovierte 2,5-Zimmer Wohnung über zwei Etagen mit neuer vollausgestatteter Küche und zwei Tageslicht Badezimmern. Separatem Eingang, Terrasse, Gartenhaus und Gartennutzung. Ideal für ein bis zwei Personen.

Eine aufwändige Neugestaltung der gesamten 2. und 3. Etage erfolgte 2015. Die letzte umfangreiche Renovierung und Sanierung wurde 2023/2024 durchgeführt. Diese umfasste auch die Dämmung des Daches, welches nunmehr geltende Anforderungen nach EnEV und GEG übererfüllt. Der Energieverbrauchskennwert lag im letzten Abrechnungszeitraum bei 51kWh(m<sup>2</sup>/a). Das Wohnobjekt liegt in einer verkehrsberuhigten 30 km/h Zone. In unserem Verband von vier Reihenhäusern erwartet Sie ein ruhiges, ungestörtes und angenehmes Wohnumfeld. Bevorzugt werden ausgeglichene und gesetzte Mieter ab 45 Jahren ohne kleine Kinder. In den aufgeführten Nebenkosten sind Strom und Kabelgrundgebühr enthalten.

## Ausstattung

Die erste Etage verfügt über einen großzügig geschnittenen Eingangs- und Wohnbereich mit offener Wohnküche. Die neue und hochwertige von einem Küchenstudio aufwendig geplante und an die Gegebenheiten angepasste Küche, ist sehr umfangreich ausgestattet. Sie umfasst eine energieeffiziente Samsung Kühl-Gefrierkombination mit 391l Nutzinhalt, eine große Spüle, Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter, Ceran-Kochfeld, Herd und Spülmaschine. Daneben zeichnet sie sich durch ein großzügig dimensioniertes Platzangebot an Arbeitsflächen, Schränken und Schubladen, z.T. mit Küchenschubladen-Organizer aus.

Der Boden im Eingangs- und Küchenbereich ist mit Feinsteinzeug ausgelegt und im Wohnbereich mit hochwertigem Struktur-Vinylaminat. Die Fenster im Wohnbereich der 1. Etage sind Wärmeschutz behandelt. Das Badezimmer der 1. Etage mit Badewanne, Fenster und ausreichend Platz und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, ist mit hellen, zeitlosen Fliesen gestaltet.

Ein zweites Badezimmer mit Toilette und Dusche mit Glastür, befindet sich im Dachgeschoss. Ein Abstellraum in der ersten Etage und weitere Abstellmöglichkeiten im Dachgeschoss und Gartenhaus bieten ausreichend Platz. Der Wohnraum in der Mansarde verfügt über zwei große Dachfenster mit schönem Fernblick. Die Dachfenster wurden 2021 mit Wärme- und Schallschutzfenstern von Velux modernisiert und besitzen ein lichtdichtes, jeweils zweigeteiltes Velux-Rollo mit reflektierender Wärmeschutzrüstung. Der Wohnraum der 2. Etage ist mit Laminat, das Badezimmer mit Fliesen ausgelegt. Die überdurchschnittliche Größe des Dachgeschosses lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnfläche zu.

Im kleinen Garten befindet sich eine großzügige Terrasse. Genauso wie das Gartenhäuschen ist die Terrasse der alleinigen Nutzung durch den Mieter zugeordnet. Die Unterbringung von Fahrrädern oder anderem Besitz des Mieters, ist im wettergeschützten Gartenhaus möglich.

Merkmale der Wohnung:

Vollständig renoviert und energetisch saniert, großzügige Raumaufteilung, , vollausgestattete neue Küche, hochwertige Bodenbeläge, großes Vollbad mit Badewanne, Duschbad mit Duschtasse und Glastür, Gartenhäuschen, Terrasse, Garten, ruhiges Wohnumfeld, Parkmöglichkeiten sind im unmittelbarem Umfeld vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

In den genannten Nebenkosten von 320€/Monat sind bereits die Kabelnetz Grundgebühren und Stromkosten enthalten. (Bitte beachten Sie: Die Angaben zu den Nebenkosten beziehen sich auf die tatsächlich angefallenen Kosten im letzten vollständigen Abrechnungszeitraum. Ihre persönlichen Kosten können, je nach Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch, Stromverbrauch, Stromkosten, Brennstoffkosten, und sich verändernden sonstigen Nebenkosten, davon abweichen!). Gerne können Sie bei einer Besichtigung in eine anonymisierte Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung Einsicht nehmen.

Voraussetzungen für die Anmietung der Wohnung sind:

- Eine private Haftpflichtversicherung aller Mietinteressenten
- SCHUFA-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Mieterselbstauskunft aller Mietinteressenten
- Einkommensnachweise aller Mietinteressenten der letzten drei Monate.
- Akzeptanz, dass die gesamte Wohnung Nichtraucherbereich ist
- Haustiere nur nach Absprache
- Akzeptanz der Mindestmietdauer von 2 Jahren

Bitte bringen Sie entsprechende Nachweise bereits zur Besichtigung mit oder reichen Sie sie bei Interesse unaufgefordert kurzfristig nach. Mieter ab mittlerem Alter, die an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind, werden bevorzugt.

## **Lage**

Zentrale Wohnlage mitten in Bergkamen. Gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, als auch an die Autobahnen A1 und A2, sowie Einkaufsmöglichkeiten (ALDI, REWE, Baumarkt Globus, Penny, LIDL, Rossmann usw.) sind gegeben. Ärztehäuser, Zahnärzte, Physiotherapeuten, Apotheke und Bäcker sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



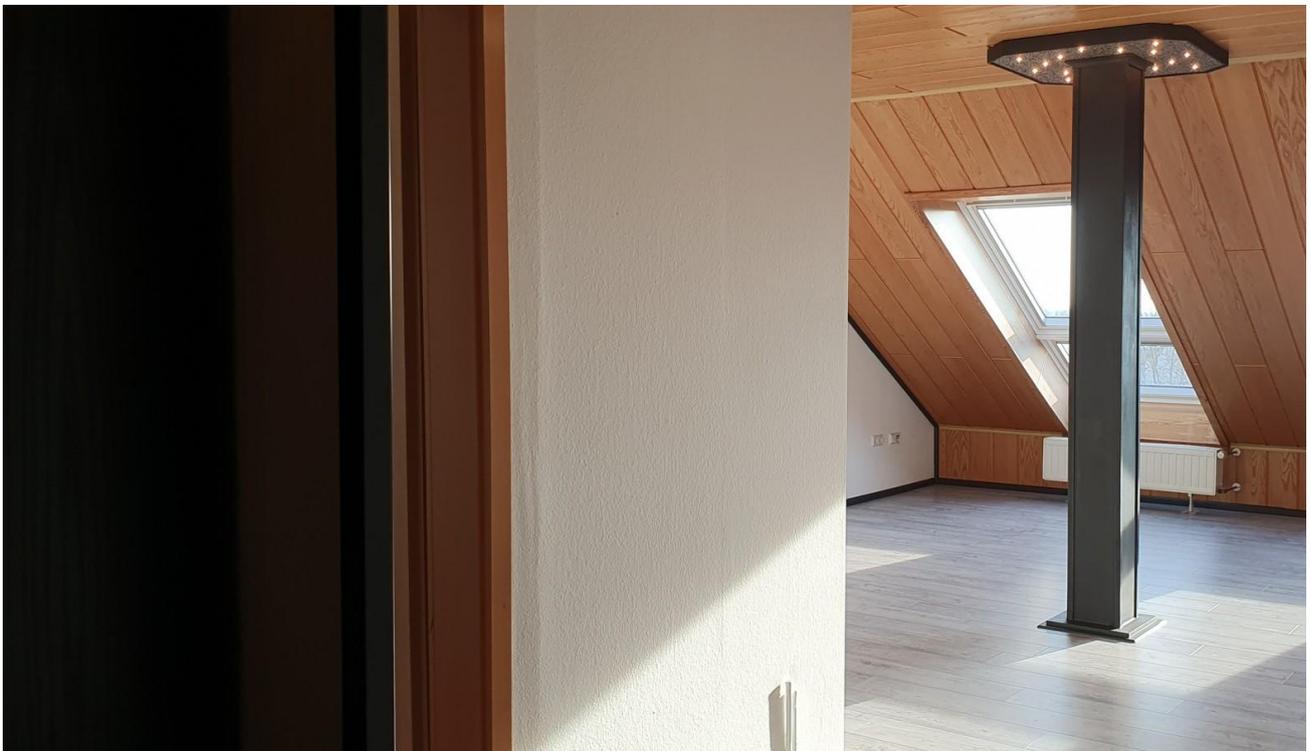
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



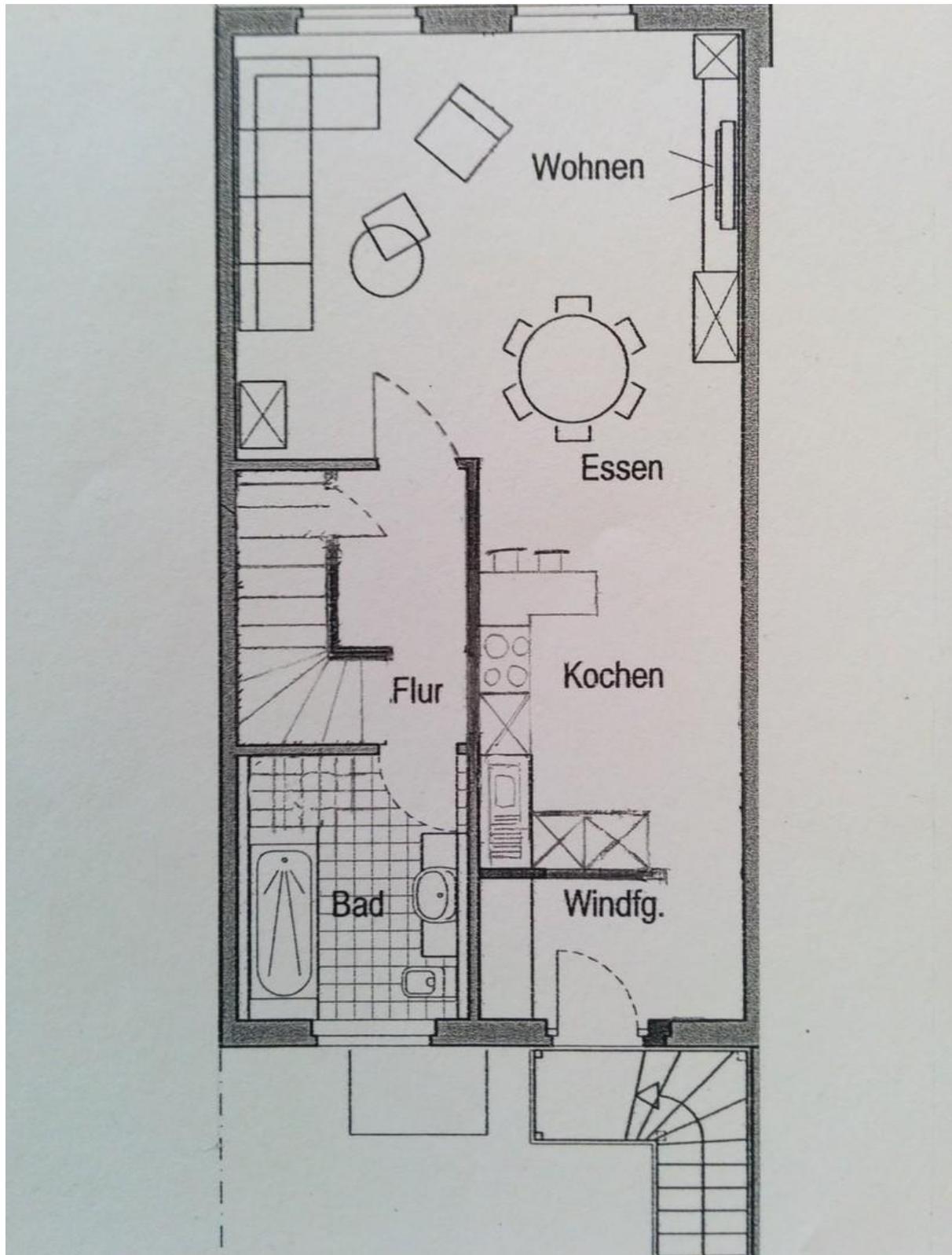
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

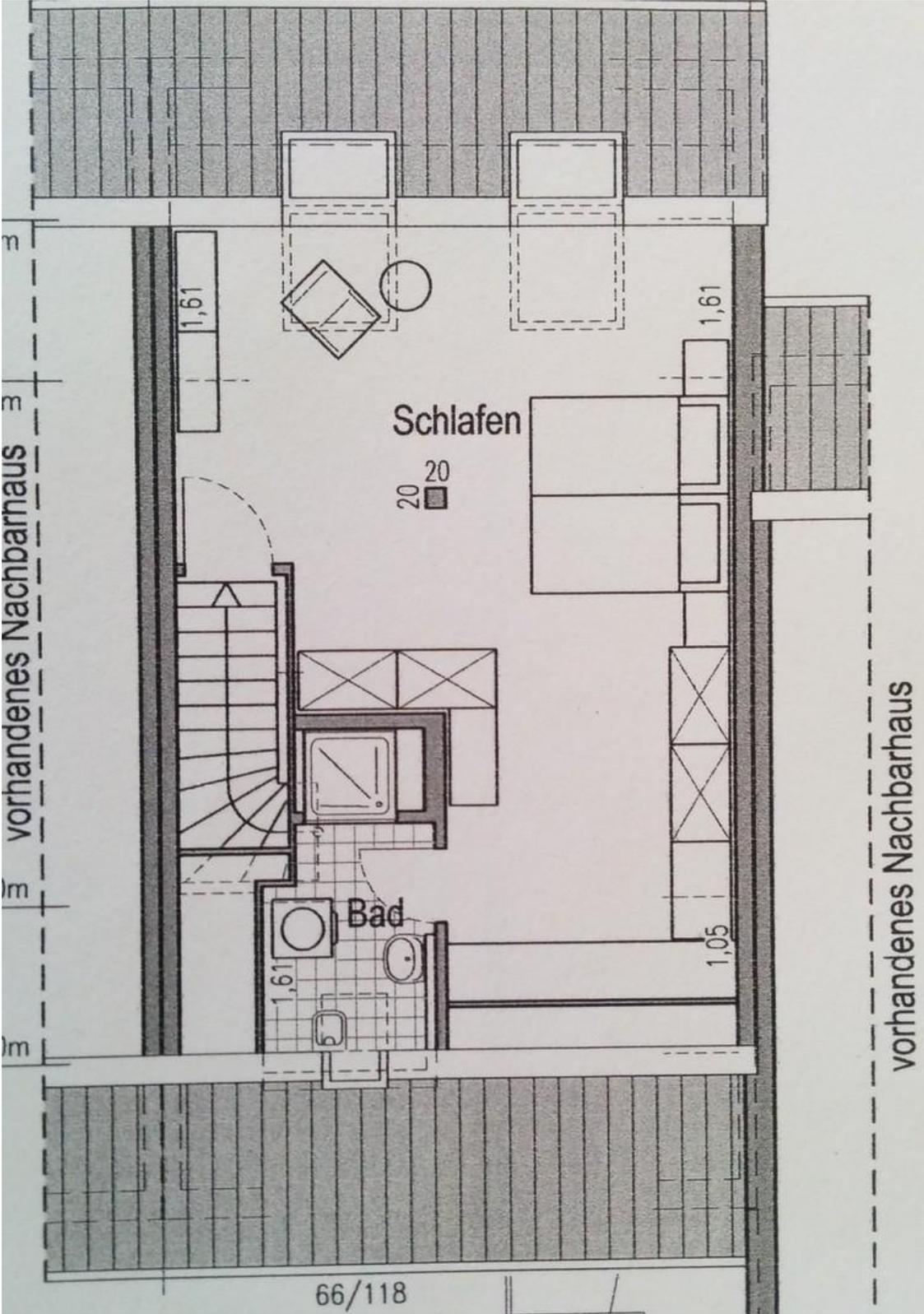


# Exposé - Grundrisse



Erste Etage

# Exposé - Grundrisse



Zweite Etage

# Exposé - Grundrisse

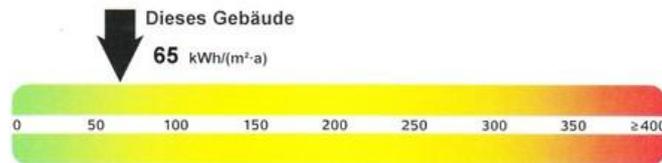
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Hochstraße 57, 59192 Bergkamen  
ganzes Gebäude / Zweifamilienhaus

3

### Energieverbrauchskennwert



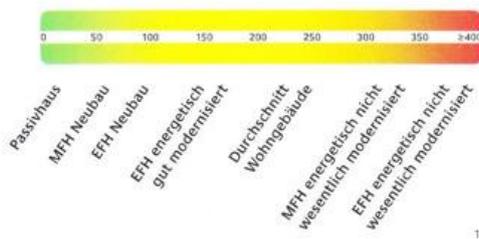
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2011	31.12.2011	11.566	2.082	1,27	52,3	9,0	61,3
Erdgas H	01.01.2012	31.12.2012	13.575	2.443	1,15	55,6	10,6	66,2
Erdgas H	01.01.2013	31.12.2013	14.594	2.627	1,10	57,1	11,4	68,5
Durchschnitt								<b>65,3</b>

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# Exposé - Anhänge

## 1. Mieterselbstauskunft

<b>MIETERSELBSTAUSKUNFT</b>
-----------------------------

Der/die Mieter .....  
 erteilen dem Vermieter, hiermit für das Objekt

Wohnung	Anschrift	Vertragsbeginn	Kaltmiete	Nebenkosten	TG/	Stellplatz

folgende freiwillige und wahrheitsgemäße Selbstauskunft:

	<b>Mieter</b>	<b>Mieter</b>
Vorname / Name		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Bisherige Anschrift		
Telefon privat (Festnetz)		
Mobilfunk		
e-mail-Adresse		
Telefon geschäftlich		
Bisheriger Vermieter		
Anschrift/Telefon		
Derzeitiger Arbeitgeber		
Anschrift/Telefon		
Beschäftigt in ungekündigter		
Stellung seit		
Befristet beschäftigt bis		
Derzeit ausgeübter Beruf		
Aktuelles monatliches		
Gesamtnettoeinkommen		
(bitte Nachweis beifügen)		

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname	Verwandtschaftsgrad	Alter	Eigenes Einkommen

**Ich/wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:**

- Die Wohnung wird für ..... Personen benötigt.
- Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.
- Ich/wir habe(n) folgende Haustiere: .....
- Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.
- Ich/wir bzw. meine Familienangehörigen spiele(n) folgende Musikinstrumente:  
.....
- Ich/wir habe(n) in den letzten 3 Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben noch erging ein Haftbefehl noch ist ein solches Verfahren anhängig.
- Über mein/unser Vermögen wurde in den letzten 5 Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.
- Ich/wir bin/sind in der Lage, eine Mietsicherheit von 3 Monatsmieten zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.
- Ich/wir bin/sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des/der Vermieter(s) im Sinn des Bundesdatenschutzgesetzes einverstanden.
- Ich/wir bin/sind mit der Einholung einer SCHUFA - Selbstauskunft einverstanden.

**Achtung: Wichtiger Hinweis!**

Diese Mieterselbstauskunft gilt als Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrags. Ein etwaiger Mietvertrag kommt nur unter der Bedingung zustande, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen.

Der/die Mietbewerber **versichert/n** hiermit ausdrücklich und rechtsverbindlich, dass die vorstehenden Angaben richtig und vollständig sind. Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sogar fristlos zu kündigen.

Der/die Mieter ist/sind zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts verpflichtet und hat/haben dem Vermieter jeden mittelbaren und unmittelbaren Schaden zu ersetzen.

Ort/Datum

.....  
Mieter

.....  
Mieter