

## Moderne Erdgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung und eigener Gartennutzung in Walberberg!!



### Objektbeschreibung:

Gepflegtes Mehrfamilienhaus gebaut in 2020, bestehend aus 2 Gebäudeeinheiten mit gemeinsamer Tiefgarage und Grundstück mit Kinderspielplatz.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, rechte Seite im linken Gebäude und verfügt über:

- 1 Wohn/ Esszimmer mit offener Küche
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 modernes Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- 1 Diele
- 1 Abstellkammer
- Terrasse mit eigener Gartennutzung
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage (gehören verbindlich zur Wohnung) je 45.00€ monatlich.

DIE IM EXPOSE ENTHALTENEN ZIMMERMILDER DIEHNEN ALS BEISPIEL. ES HANDELT SICH HIERBEI NICHT UM DIE INSERIERTE WOHNUNG.

Alle Räume sind von der Diele aus begehbar.

### Ausstattung:

Die Wohnung wird im gepflegten Zustand übergeben.

Vinylboden, Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über die Gas-Zentralheizung, 3-fach-Isolierverglaste Fenster, Kellerraum, Aufzug, 2 Stellplätze, Wasch- und Trockenkeller vorhanden.

### Lage:

Die Hauptstraße liegt im Zentrum von Walberberg .

Walberberg ist ein Stadtteil von Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Er liegt

### Ansprechpartner

Salih Güney  
Telefon: 0201 86227-79

### Anbieter

Hausverwaltung Schmidt GmbH  
Dechenstraße 24, 45143 Essen  
Telefon: 0201-86227-0  
Telefax: 0201-86227-88

info@hausverwaltung-schmidt.de  
www.hausverwaltung-schmidt.de

Hausverwaltung . Versicherung . Immobilien  
Mitglied im Ring Deutscher Makler (RDM)

Handelsregister: Amtsgericht Essen 8041  
Geschäftsführer: Claus Conrad Schmidt,  
Thomas Jurkat

## Übersicht

Objektnummer:	01881-0000011
Wohnungstyp:	Erdgeschoss
Kaltmiete:	1100 €
Nebenkosten:	195 €
Heizkosten:	220 €
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Kaution:	2200 €
Wohnfläche:	9200m <sup>2</sup>
Etage:	0
Stadt:	Bornheim
Straße, Nr:	Hauptstr. 9

### Allgemeine Ausstattung

- Aufzug
- Gäste-WC
- Keller
- Tiefgaragen Stellplatz
- Zentralheizung

im Vorgebirge zwischen Köln und Bonn, mit jeweils rund 13 Kilometern Luftlinienentfernung zu deren Zentren, und ist durch die Autobahn 553 und die Vorgebirgsbahn gut an diese angebunden.

**Sonstiges:**

Energiebedarfskennwert 40 kWh/(m<sup>2</sup>a) gem. Energiepass - Auswertung des Energiebedarfs.  
Energieeffizienzklasse A. Baujahr 2020.

Die Entwicklung der Energiekosten ist aufgrund der derzeitigen Energiepreiskrise als Folge des Ukraine-Krieges für den Vermieter nicht abzuschätzen.

Mit einer erhöhten Ansetzung der Heizkostenvorauszahlung wird versucht der aktuellen Energiekostenentwicklung Rechnung zu tragen.

Der Vermieter kann nicht sicherstellen, dass die Heizkostenvorauszahlungen bei Abrechnung tatsächlich ausreichen werden, auf die Gefahr hoher Nachzahlungsforderungen wird hingewiesen.

Dem Mieter wird empfohlen das aktuelle Geschehen rund um die Energiepreisentwicklung zu verfolgen und durch ein angepasstes Heizverhalten selbst zu einem reduzierten Energieverbrauch beizutragen.

Auf Wunsch des Mieters können zu Mietbeginn höhere Vorauszahlungsbeträge auf die Heizkosten angesetzt werden.

Bitte stimmen Sie einen Besichtigungstermin telefonisch (Montag bis Freitag von 9:00 bis 12:00 Uhr) mit Herrn S. Güney unter der Rufnummer 0201-86227-79 oder per E-Mail mit uns ab.

## Weitere Fotos

