

**Bornheim-Walberberg! Miet-DHH mit Garten, Kaminofen und neuer Wärmepumpe in
Ruhigwohnlage! (SN 5040)**



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis		Miete*	1.550,- €
Baujahr	2004	Nebenkosten	290,- €
Wohnfläche	115 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/2	Provision	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

AUFTEILUNG

EG: Wohnzimmer, Essbereich mit offener Küche, Gäste-WC, Diele und Sonnenterrasse

DG: Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer / Homeoffice mit Empore, Vollbad

UG: Hobbykeller (wohntypisch ausgebaut), Waschküche, Hauswirtschaftsraum und zwei Lager/Vorrat

BESCHREIBUNG

In einer verkehrsberuhigten und besonders familienfreundlichen Wohnlage von Bedburg-Walberberg präsentiert sich diese zur Vermietung stehende, attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2004 als wahres Wohlfühlhaus für Paare und Familien.

Die moderne Architektur, die offene Raumgestaltung, ein weitläufiger Sonnengarten sowie die hochwertige und äußerst gepflegte Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das bereits beim ersten Betreten begeistert.

Die massiv errichtete Doppelhaushälfte überzeugt mit einer ansprechenden Optik.

Eine verputzte, rot gestrichene Fassade, das klassische Satteldach mit Gaube sowie die modernen anthrazitfarbenen Akzente verleihen dem Haus eine zeitlose und zugleich moderne Ausstrahlung.

Die stilvolle Hauseingangstür in Anthrazit mit Glaseinsätzen unterstreicht den einladenden Charakter des Objektes bereits von außen.

Auf rund 115 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, offenen Wohnbereichen und einer

angenehmen Wohnatmosphäre.

Große Fensterflächen, teilweise bodentief ausgeführt, sorgen in sämtlichen Räumen für hervorragende Lichtverhältnisse. Die hochwertigen Kunststoff-Isolierfenster in moderner Bicolor-Ausführung - innen weiß und außen anthrazit - verfügen durchgehend über elektrische Rollläden und bieten hohen Wohnkomfort.

Bereits die Diele empfängt Sie freundlich und bietet mit einer praktischen Garderobennische beziehungsweise einem integrierten Einbauschränk ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände.

Von hier aus eröffnet sich das großzügige Erdgeschoss mit seinem modernen, offenen Wohnkonzept. Zeitlose graue Bodenfliesen schaffen ein harmonisches Gesamtbild und verbinden die einzelnen Bereiche elegant miteinander.

Das Herzstück des Hauses bildet zweifellos das großzügige Wohnzimmer. Dank seiner beeindruckenden Größe eröffnet er vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung und Gestaltung.

Als besonderes Highlight zeigt sich hier der gemütliche Kaminofen, welcher insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt und diesen Raum zum zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde macht. Der Wohnbereich wird durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet und bietet einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den weitläufigen Sonnengarten.

Direkt angrenzend befindet sich die offen gestaltete Küche, in welche auch der Essbereich gekonnt gegliedert integriert ist. Die vorhandene hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten wird dem zukünftigen Mieter kostenfrei als Leihgabe zur Verfügung gestellt und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

So entstehen kurze Wege und ein kommunikatives Wohngefühl, bei dem Kochen, Essen und gemeinsames Beisammensein nahtlos ineinander übergehen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie unmittelbar auf die großzügige Sonnenterrasse in perfekter Südausrichtung. Hier genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden und ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge, einen großen Esstisch oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden.

Der Garten stellt ein weiteres Highlight dieser Immobilie dar. Auf dem rund 400 m² großen Grundstück erstreckt sich eine weitläufige, gepflegte Grünfläche, die viel Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen bietet. Hübsch angelegte Sträucher und Bäume rahmen das Grundstück ein und schaffen eine idyllische Atmosphäre. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gartenhaus sowie einen separaten Fahrradschuppen.

Hinweis: Der Gartenbereich geht derzeit offen in das Nachbargrundstück über und ist nicht durch einen Zaun getrennt.

Zurück im Haus komplettiert ein modernes Gäste-WC das Erdgeschoss. Es verfügt über ein Fenster, ein Hänge-WC sowie einen Waschtisch und präsentiert sich in zeitloser weißer Gestaltung.

Über das offen gestaltete Treppenhaus mit geschmackvollen Hartholzstufen gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein vollständig mit Laminatboden ausgestatteter Privatbereich mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen

FAZIT

Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und eine

familienfreundliche Lage zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket.

Ein Zuhause, das mit seiner offenen Architektur, dem herrlichen Sonnengarten und zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugt und seinen zukünftigen Bewohnern ein hohes Maß an Wohnqualität bietet.

SONSTIGE ANGABEN

BETRIEBSKOSTEN

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 290,- Euro. Dies ist exkl. der Heizkosten. Da es sich um die Vermietung eines Einfamilienhauses handelt, schließt der Mieter eigene Verträge mit den Versorgungsträgern ab.

FENSTER

Kunststoff-ISO-Fenster (bicolor - außen: anthrazit / innen: weiß) - alle mit elektrischen Rollläden

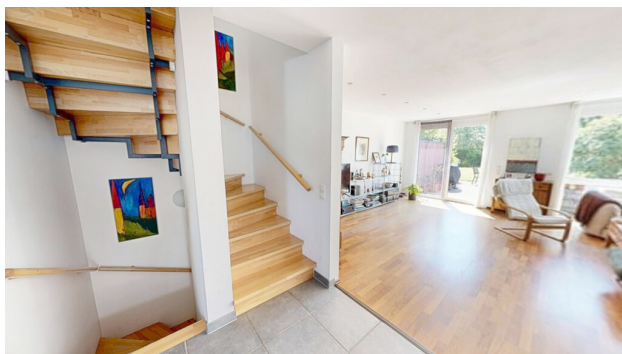
Der Stadtteil Bornheim-Walberberg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Vorgebirge zwischen Köln und Bonn und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre.

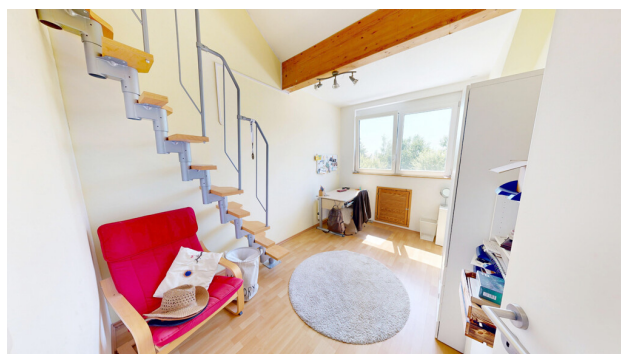
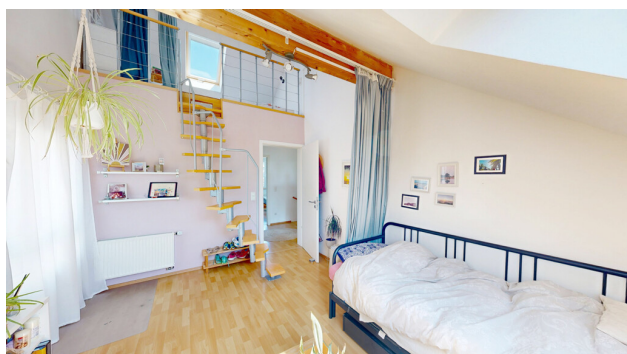
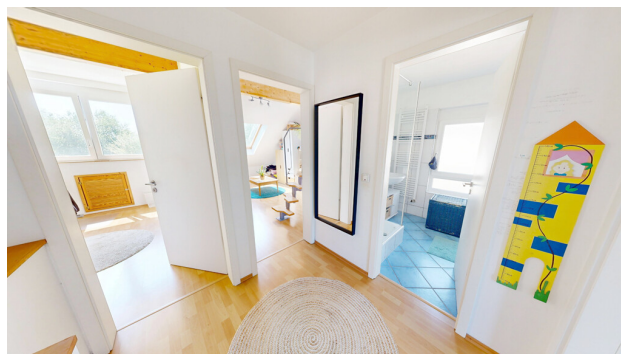
Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, weitläufigen Grünflächen und einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Zudem profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung über die Stadtbahn sowie die nahegelegenen Autobahnen, wodurch die Zentren von Köln und Bonn schnell erreichbar sind.

Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten macht den Standort besonders beliebt bei Familien, Berufspendlern und allen, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Objektbilder







Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.