



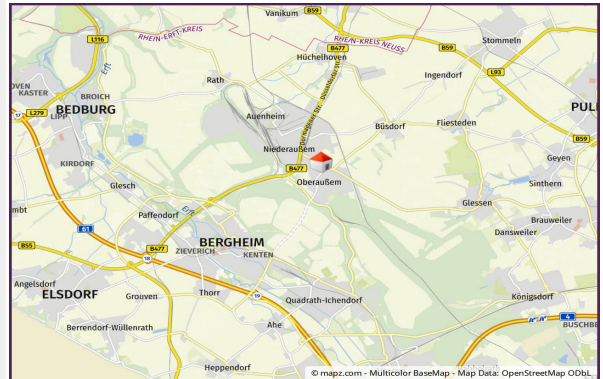
IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de



Objektnummer M133

Bergheim - 2-Zimmer Wohnung in Bergheim-Oberaußem!

Eckdaten

Kaltmiete	660,00 €
Warmmiete	825,00 €
Nebenkosten	165,00 €
Heizkosten	90,00 €
Kautionshinweis	3 Kaltmieten / 1.980,00 €

[Online ansehen](#)



Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.11.2029
Energiebedarf	178.30
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in Bergheim-Oberaußem, einem Ortsteil der Stadt Bergheim. Die Lage verbindet ein ruhiges Umfeld mit einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtbereiche und das regionale Verkehrsnetz. Das Stadtzentrum von Bergheim ist in etwa 7 km erreichbar, ebenso besteht eine Anbindung an die Autobahn in rund 7 km Entfernung.

Der Standort eignet sich für Interessenten, die eine Wohnlage mit alltagsnaher Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und gleichzeitig einem überschaubaren, persönlichen Umfeld suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen sowie andere Angebote des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung in Bergheim bietet auf ca. 58 m² Wohnfläche ein gut nutzbares Raumangebot für Singles oder Paare. Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Gebäude aus dem Baujahr 1963 und überzeugt durch eine praktische Aufteilung sowie eine normale, solide Ausstattungsqualität.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsbereich. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und funktional gestaltet. In den Wohnräumen kommen Vinylboden und Fliesen zum Einsatz, was der Wohnung eine pflegeleichte Grundlage verleiht.

Ein Kellerraum ist vorhanden und bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonale Dinge.

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2026 verfügbar. Die monatliche Kaltmiete beträgt 660,00 €, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 160,00 €. Die Kautions beträgt 3 Kaltmieten bzw. 1.980,00 €.

Ausstattung

- 2 Zimmer
- Fliesen, Vinylboden
- Kabel/Sat-TV
- Kellerraum
- Zentralheizung (Öl)

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2029.

*Endenergiebedarf beträgt 178.30 kwh/(m²*a).*

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Anfragen ausschließlich per E-Mail!