



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

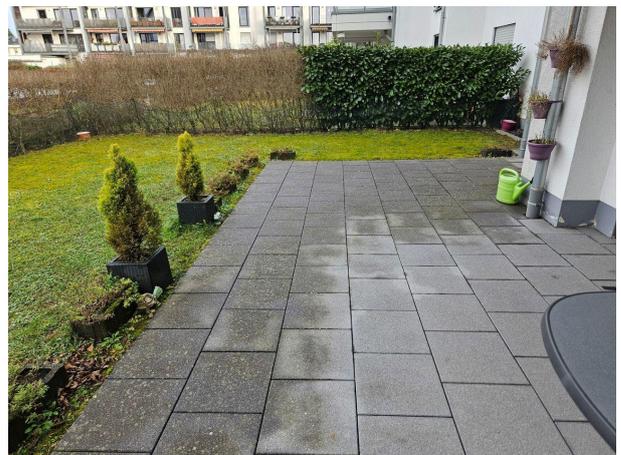
**Immobilien-Exposé**

**Rollstuhlgerecht: moderne EG-Wohnung  
mit Terrasse, Garten & Einbauküche zu  
vermieten**

**Objekt-Nr.:**  
**66272-VDMK78**

# Wohnung zur Miete

in 53757 Sankt Augustin - Menden





## Details

Gartennutzung

Kabel/Sat-TV

Seniorenrecht

Warmmiete

**1.390 €**

Nebenkosten

**230 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**3.300 €**

Wohnfläche (ca.)

**77 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2014**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**60 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in dieser charmanten Erdgeschosswohnung in Sankt Augustin, im beliebten Stadtteil Menden (Rheinland). Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 2014 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause zum Mieten. Die Räumlichkeiten sind rollstuhlgerecht und eignen sich für bis zu 3 Personen.



Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Der großzügige Wohnbereich führt direkt auf eine einladende Terrasse, die Ihnen einen gemütlichen Ort zur Entspannung im Freien bietet und eine Gartenmitbenutzung ermöglicht. Die Einbauküche ist im Angebot enthalten.

Darüber hinaus steht ein Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Für Ihr Fahrzeug ist ein Tiefgaragenstellplatz inbegriffen, sodass Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen. Die massive Bauweise und der gepflegte Zustand der Immobilie tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Haustiere sind nicht gestattet.

Erleben Sie Wohnkomfort in einer lebendigen Region und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

- Einbauküche
- Rollstuhlgerichtet und barrierefrei für uneingeschränkte Mobilität
- Seniorengerecht für ein bequemes und sicheres Wohnumfeld
- Modernes Bad mit Dusche und Wanne für maximalen Komfort
- Kabelanschluss bereits vorhanden
- Große Terrasse zur Entspannung im Freien
- Zugang zur Nutzung eines eigenen, pflegeleichten Gartens
- separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Personenaufzug für einfachen Zugang zu allen Ebenen
- Tiefgaragenstellplatz für sicheres und bequemes Parken

## **Sonstiges**

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt inkl. Heizkosten 230,-.

Kostenübersicht: Nettokaltmiete: 1.100,- + Garage: 60 + Betriebskostenvorauszahlung: 230,- =

Bruttowarmmiete: 1390,- .



## Lage & Umgebung

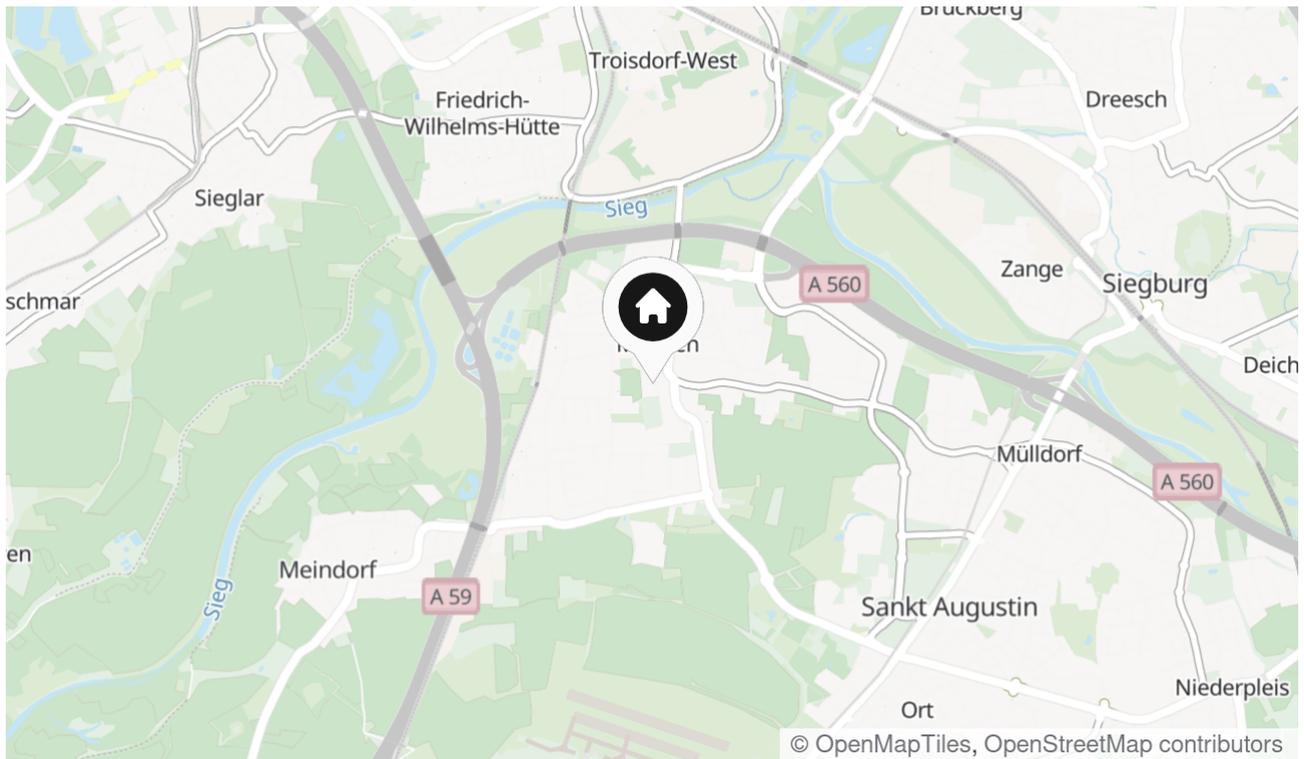
53757 Sankt Augustin - Menden

Die angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einer äußerst begehrten und gut angebundenen Lage im charmanten Ortsteil Menden der Stadt Sankt Augustin im Rheinland. Eingebettet in eine harmonische Umgebung profitieren Sie von der idealen Balance zwischen ruhigem Wohnkomfort und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Region bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen, die allesamt leicht zu erreichen sind. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen vielfältige Angebote zur Verfügung, darunter Sportvereine, Spazierwege und Parks, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Naherholung einladen.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte Bonn und Köln, sei es mit dem Auto oder den gut vernetzten öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für beruflich Reisende macht.

Diese Lage verbindet somit die Ruhe eines grünen Standortes mit der Lebendigkeit und den Vorzügen des urbanen Lebens auf ideale Weise. Ein ideales Zuhause für alle, die die perfekte Kombination aus Komfort, Natur und Stadtnähe suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**67 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Pellet**

Wesentlicher Energieträger

**PELLET**

Gültig bis

**26.12.2034**





Terrasse & Garten



Küche



Terrasse & Garten



Terrasse & Garten



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



Wohnbereich



Wohnbereich



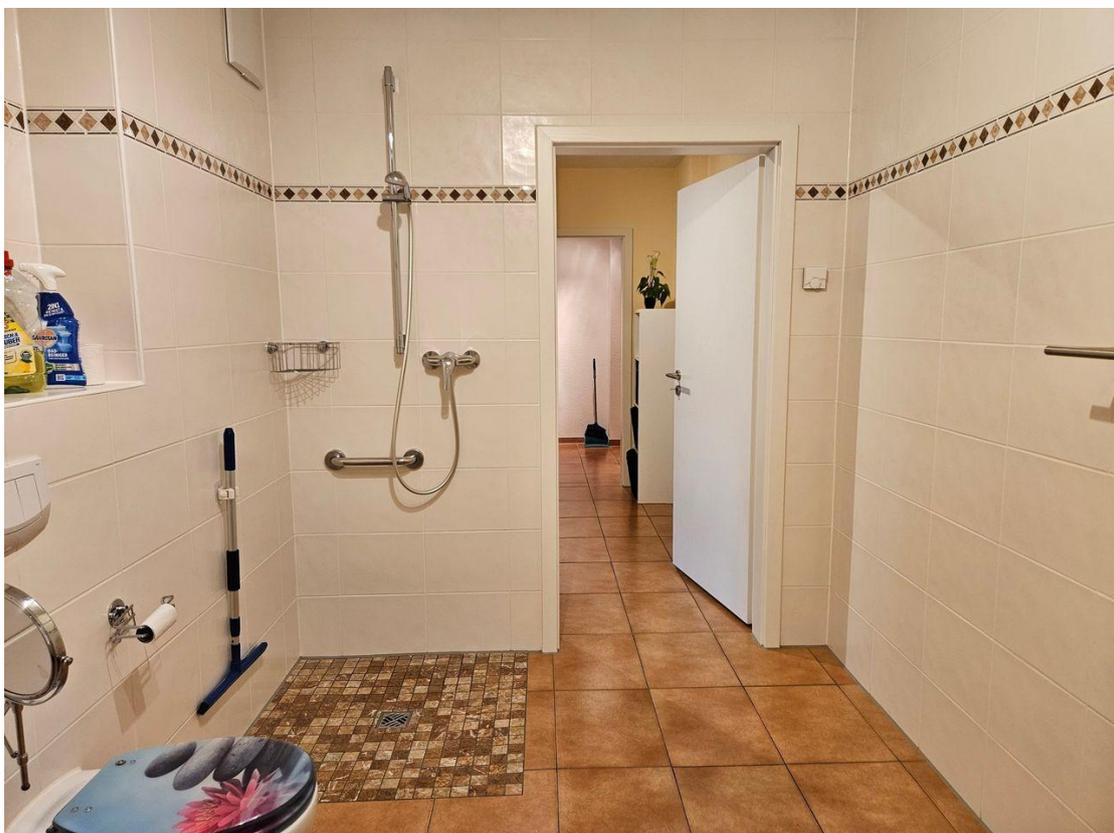
Wohnbereich



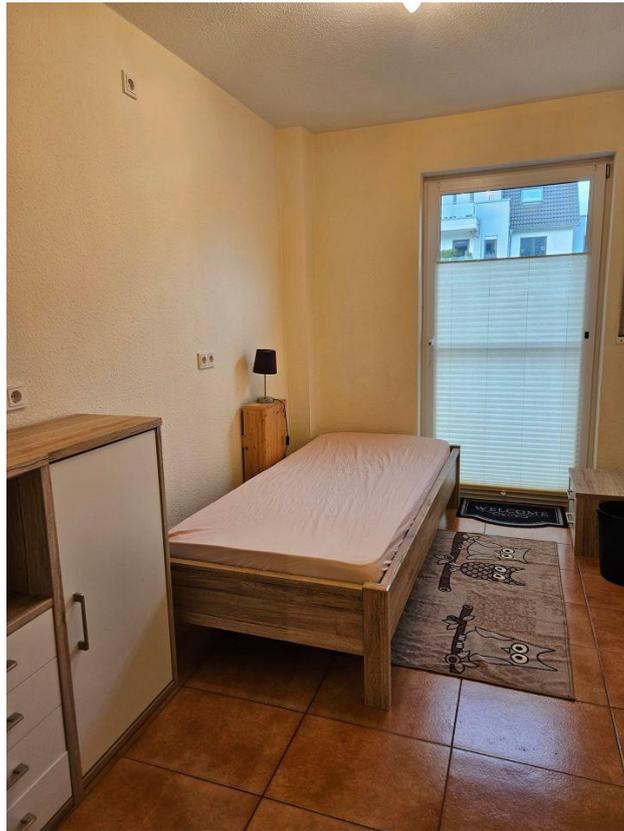
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kleines Zimmer



Flur



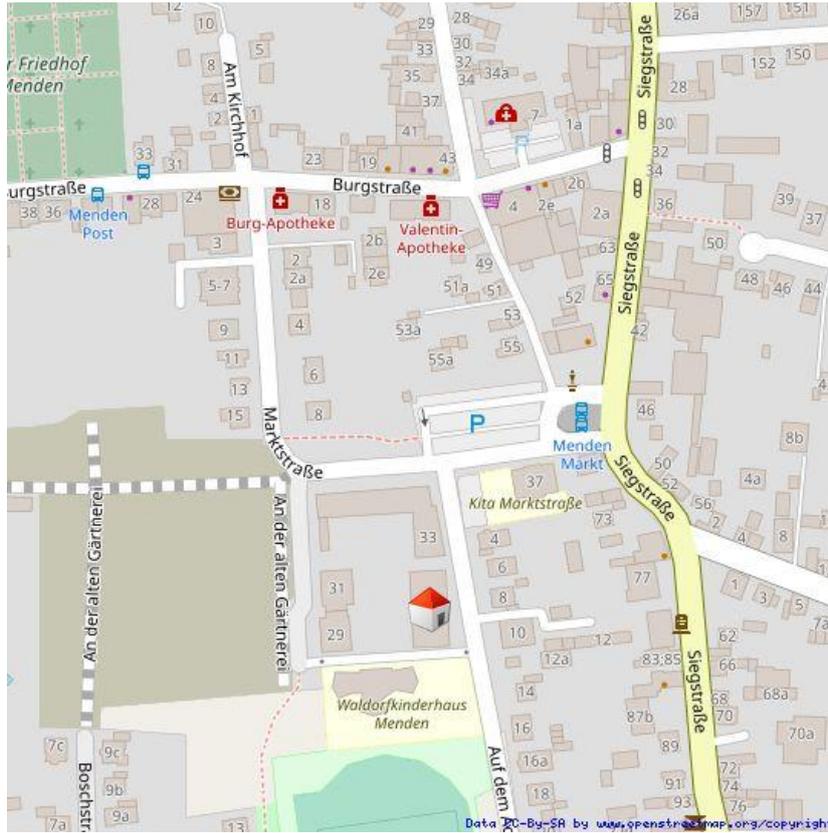
Flur



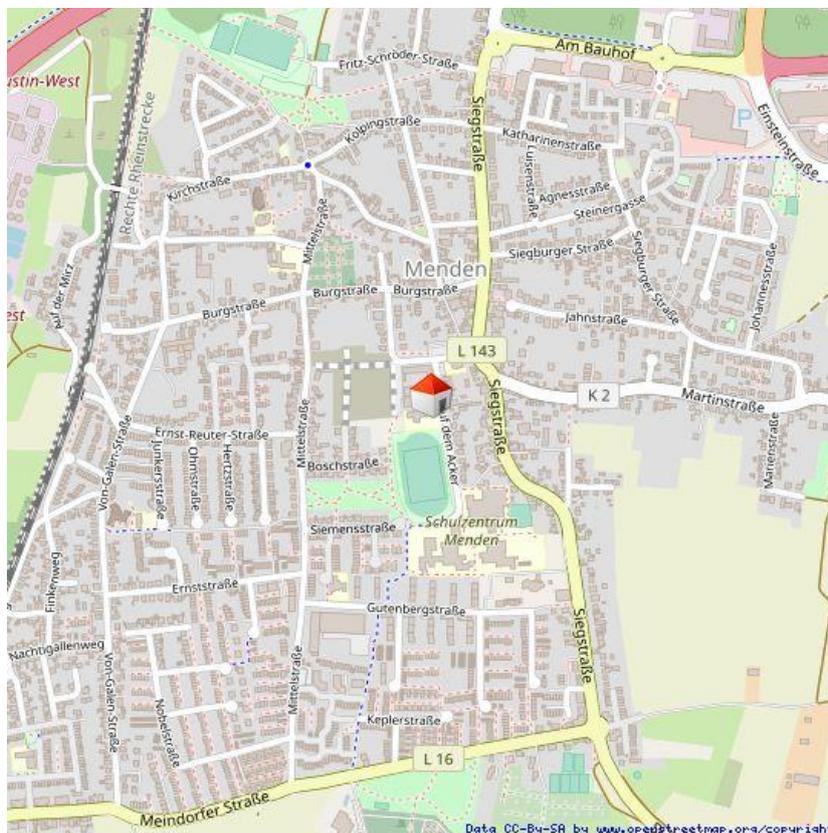
VDMK77  
1. Etage



Grundriss



Lage mikro



Lage makro



## Kontakt

Herresbacher Straße 7  
53639 Königswinter  
Telefon: +49 2244 875852  
E-Mail: nk@villenmakler.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Nina Kühn

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

