

Monheim am Rhein – Baumberg

# Eine Wohnung – wie für Sie gemacht!

Objektnummer: 24121104



MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24121104	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 86,5 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.01.2025	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Etage	2		
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 75 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2033	Energie- Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Die Immobilie



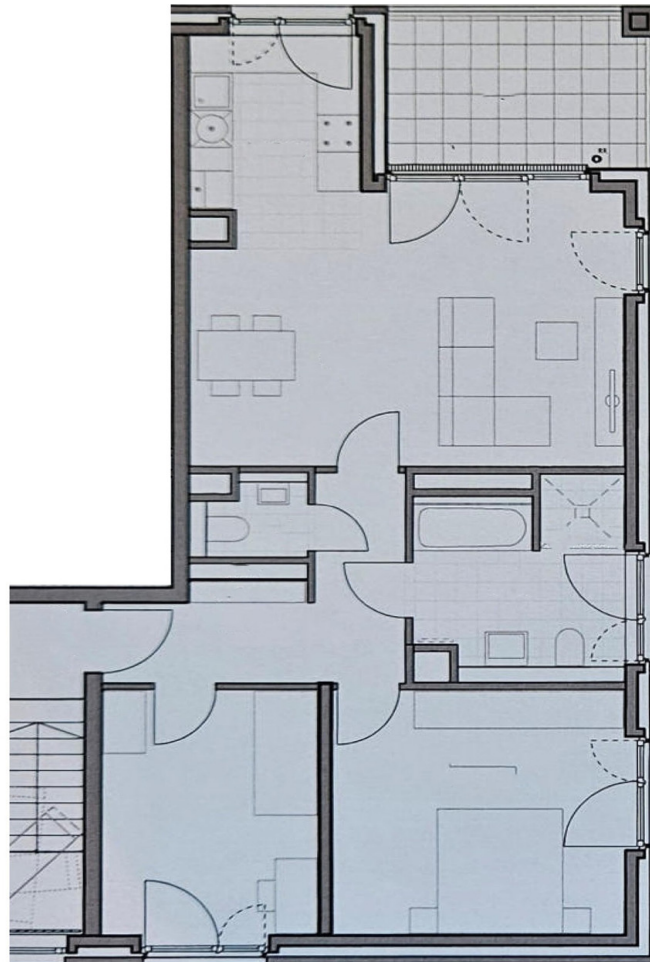
Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Ein erster Eindruck

Eine Wohnung – wie für Sie gemacht! Bequem mit dem Aufzug zur Wohnung und Tiefgarage. Bei dieser exklusiven barrierearmen Wohnung handelt es sich um eine neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit einer attraktiven Loggia. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug und großzügiger Tiefgarage. Diese Wohnung verbindet eine hohe Qualität mit klaren Strukturen und einer attraktiven Lage. Die großzügige Raumaufteilung überzeugt hier ebenso wie die große, überdachte Loggia. Abgerundet wird das Angebot durch einen dazugehörigen Kellerraum, einen allgemein nutzbaren Waschraum und Mobilitätsraum. Zusätzlich gehört ein großer Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung. Dieser kostet 75,00 €/Monat. INFO: Bitte beachten Sie, dass die Nebenkostenvorauszahlung je nach persönlichem Verbrauch von der Abrechnung abweichen kann. Seitens des Vermieters wird ein Mietvertrag mit einem gegenseitigem Mietkündigungsausschluss von mindestens 2 Jahren angestrebt. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!



Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Ausstattung und Details

Entdecken Sie die vielen Möglichkeiten dieser exklusiven Wohnung. Alle Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und sind von hoher Qualität.

Ein durchdachtes Raumkonzept überzeugt zudem durch eine hervorragende Bauweise und eine attraktive Ausstattung:

### # TOP-Ausstattung

- Gepflegte Außenanlagen
- Großzügige und zugleich harmonische Raumaufteilung
- Hochwertiger Fliesenboden in Gäste-WC und Bad
- Pflegeleichter Vinylboden in Holzoptik in den Wohnräumen
- Bodentiefe Fensterelemente mit Dreifachverglasung bringen viel Licht und Sonne in die gemütlich eingerichteten Räume
- Elektrische Rollläden
- Wohlfühlbad mit stilgerechten Sanitäröbjekten, modernen Armaturen, bodengleicher Dusche und Badewanne
- Innenliegendes Gäste-WC
- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Große Loggia mit Nord-West-Ausrichtung
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage mit E-Bike-Ladestation
- Wasch-Trockenraum
- Mobilitätsraum für Kinderwagen, Rolltor
- Personenaufzug

Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung - diese schöne Wohnung in zentraler Lage wird Sie begeistern!

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Alles zum Standort

Eine gefragte Wohnlage zwischen Stadt und Natur! Ihr neues Zuhause liegt in Monheim am Rhein. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Baumberg in einem neuen Wohngebiet. Monheim am Rhein ist die sechstgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Sie grenzt im Norden an Düsseldorf, im Osten an Langenfeld, im Westen - getrennt durch den Rhein - an Dormagen und Köln und im Süden an Leverkusen. Das Umland bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in erreichbarer Nähe. In der abwechslungsreichen Monheimer Innenstadt befindet sich das Einkaufszentrum "Rathaus-Center" mit einem guten Angebot an Geschäften und Einzelhändlern sowie einer Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben. Der nahe gelegene Rhein bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, die Bushaltestelle „Holzweg“ ist nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit den Linien 777, 788, 789 und E5D die Nachbarstädte Düsseldorf Langenfeld sowie die Monheimer Innenstadt. Der Autobahnanschluss A59 sowie die Bundesstraßen 8 und 229 als Zubringer zur A3 und A1 sind in kürzester Zeit erreichbar. Damit sind die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln sowie die Nachbarstädte Leverkusen und Solingen in greifbarer Nähe.

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 18.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24121104 - 40789 Monheim am Rhein – Baumberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a Langenfeld  
E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)