

Kürzlich Saniert! Hochwertige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Monheim-Baumberg.



Am Sanderhof 49, 40789 Monheim am Rhein

Details

ImmoNr	846	Warmmiete	1.800,00 €
Objektart	Wohnung	Kaltmiete	1.500,00 €
Objektyp	Dachgeschoss	Wohnfläche	ca. 100 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 10 m ²
Vermarktungsart	Miete	Anzahl Zimmer	3
Etage	3.	Anzahl Schlafzimmer	2
Nebenkosten	300,00 €	Anzahl Badezimmer	1

Anzahl sep. WC	1	Fahrradst. /	Kein Fahrradst.
Ausstattung	Kernsanierung in 2025. Dachgeschosswoh- nung mit hochwertiger Ausstattung. PKW-Stellpl. vor dem Haus	Balkon/Terrasse	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
		Stellplätze	1 Freiplatz
		Stellplatzart	Stellplatz im Freien
		Bezugstermin	01.12.2026
		Haustiere	Nein
Baujahr	2025	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Zustand	Neuwertig	Dist. Grundschule (km)	1 km
Befeuerung	Gas	Dist. Realschule (km)	2 km
Heizungsart	Fußbodenheizung	Dist. Gymnasium (km)	3 km
Etagenzahl	3	Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	0,5 km

Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche befindet sich in einem im Jahr 2025 umfassend kernsanierten Mehrfamilienhaus und verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und zeitgemäßer technischer Ausstattung.

Im Zuge der Kernsanierung wurde das Gebäude einschließlich der Wohnung umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Die Wohnung wurde anschließend erstmals bezogen und präsentiert sich nach lediglich rund einem Jahr Nutzung weiterhin in einem modernen und gepflegten Zustand.

Vom zentralen Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Süd-West-Balkon, der insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden zum Entspannen einlädt.

Die derzeit vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine Abstandszahlung direkt vom aktuellen Mieter übernommen werden. Die Übernahme erfolgt nach individueller Vereinbarung mit dem derzeitigen Mieter.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne.

Ein weiteres Zimmer lässt sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modernes Gäste-WC mit Dusche sowie einen separaten Abstellraum. Besonders praktisch: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind sowohl im Gäste-WC als auch im Abstellraum vorhanden.

Die Wohnung bietet damit eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und zeitgemäßer Gebäudetechnik und eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf komfortables und modernes Wohnen legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage im beliebten Monheimer Stadtteil Baumberg. Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind im Stadtteil vorhanden und gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders attraktiv ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die Nähe zum Rhein sowie die umliegenden Grün- und Landschaftsflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten. Auch der Baumberger Rheinbogen trägt zum naturnahen Charakter des Stadtteils bei.

Gleichzeitig verfügt Baumberg über eine gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind sowohl die Monheimer Innenstadt als auch die benachbarten Städte Düsseldorf, Langenfeld und Leverkusen gut erreichbar. Verschiedene Busverbindungen ermöglichen zudem eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden S-Bahn-Verbindungen.

Die Lage bietet damit eine gelungene Kombination aus ruhigem und naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Position zwischen Düsseldorf und Köln – attraktiv für Berufstätige ebenso wie für Paare und Familien.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand:

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Photovoltaik Anlage auf dem Dach
- PKW-Stellplatz (in der Miete inklusive) - optional Wallbox-Anschluß gegen Nutzungsgebühr möglich
- komplett neue Datenverkabelung
- Süd-West Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC mit Dusche
- Offener Wohn- und Küchenbereich
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Genehmigung für einen Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Übernahme der vorhandenen Einbauküche vom derzeitigen Mieter gegen Abstandszahlung möglich

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.