

## Viel Platz zum Wohlfühlen! Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Bädern in Monheim-Baumberg



40789 Monheim am Rhein / Baumberg

### Details

|                 |               |                        |                        |
|-----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| ImmoNr          | 849           | Warmmiete              | 1.830,00 €             |
| Objektart       | Wohnung       | Kaution                | 4.125,00 €             |
| Objektyp        | Etagenwohnung | Kaltmiete              | 1.375,00 €             |
| Nutzungsart     | Wohnen        | Stellplatzmiete        | 85,00 €                |
| Vermarktungsart | Miete         | Wohnfläche             | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Etage           | 3.            | Balkon/Terrasse Fläche | ca. 10 m <sup>2</sup>  |
| Nebenkosten     | 370,00 €      | Anzahl Zimmer          | 4                      |

|                           |                                                                                                       |                         |                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Anzahl Schlafzimmer       | 3                                                                                                     | Befeuerung              | Gas                           |
| Anzahl Badezimmer         | 2                                                                                                     | Heizungsart             | Gasheizung                    |
| Anzahl Wohneinheiten      | 10                                                                                                    | Etagenzahl              | 4                             |
| Ausstattung               | Familienfreundlich<br>wohnen in Baumberg –<br>4 Zimmer, 110 m <sup>2</sup> und<br>sonniger Westbalkon | Fahrstuhl               | Kein Fahrstuhl                |
|                           |                                                                                                       | Balkon/Terrasse         | Ja                            |
|                           |                                                                                                       | Kabel Sat TV            | Ja                            |
|                           |                                                                                                       | Stellplätze             | 1 Garage à 85,00 €<br>(Miete) |
| Baujahr                   | 1982                                                                                                  | Stellplatzart           | Garage                        |
| Zustand                   | Vollständig renoviert                                                                                 | Bezugstermin            | 01.12.2026                    |
| Energieausweis            | Verbrauchsausweis                                                                                     | Haustiere               | nach Vereinbarung             |
| Endenergieverbrauch       | 123,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                          | Dist. Kindergarten (km) | 1 km                          |
| Energieausweis gültig bis | 30.04.2028                                                                                            | Dist. Grundschule (km)  | 1 km                          |
| Baujahr lt.               | 1998                                                                                                  | Dist. Realschule (km)   | 2,5 km                        |
| Energieausweis            |                                                                                                       | Dist. Gymnasium (km)    | 3,5 km                        |
| wesentlicher              | Gas                                                                                                   | Dist. Autobahn (km)     | 2 km                          |
| Energieträger             |                                                                                                       | Dist. Zentrum (km)      | 0,5 km                        |

## Beschreibung

Diese großzügige und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 3. Etage eines Mehrfamilienhauses in Monheim-Baumberg. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente und zahlreiche praktische Ausstattungsdetails.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele mit einem praktischen Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, auf dem Sie insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Der Balkon bietet dabei einige besondere Annehmlichkeiten: Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten, während Strom- und Wasseranschlüsse zusätzlichen Komfort bieten. Vorhandene Pflanzkübel schaffen Möglichkeiten zur individuellen Begrünung. Besonders praktisch ist die separate Abstellkammer auf dem Balkon, in der sich beispielsweise Balkonmöbel und Zubehör verstauen lassen.

Neben einem großzügigen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Damit bietet die Wohnung flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die separate Küche wird ohne Einbauküche übergeben und bietet somit die Möglichkeit, den Küchenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei Badezimmer. Das größere Bad verfügt über eine Badewanne sowie einen Anschluss für die Waschmaschine. Das zweite, kleinere Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und sorgt insbesondere im Familienalltag für zusätzlichen Komfort.

Auch außerhalb der Wohnung stehen praktische Nutzflächen zur Verfügung. Ein großzügiges, eigenes Kellerabteil bietet reichlich Stauraum. Darüber hinaus können ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Münztrockner genutzt werden.

Eine Einzelgarage direkt am Haus kann für monatlich 85,00 € angemietet werden.

Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung in der 3. Etage befindet und kein Aufzug vorhanden ist.

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2026 bezugsfrei und eignet sich besonders für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen mit einer praktischen Raumaufteilung verbinden möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage im beliebten Monheimer Stadtteil Baumberg. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtteil. Auch Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vorhanden, sodass Baumberg insbesondere für Familien ein attraktives Wohnumfeld bietet.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Rhein und den umliegenden Naherholungsgebieten. Der Baumberger Rheinbogen und die angrenzenden Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Hier lässt sich der Alltag wunderbar mit Erholung im Grünen verbinden.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig. Über die umliegenden Straßenverbindungen sind die Monheimer Innenstadt sowie die benachbarten Städte Düsseldorf, Langenfeld und Leverkusen gut erreichbar. Verschiedene Busverbindungen ermöglichen zudem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden S-Bahn-Stationen.

Die Lage verbindet somit angenehmes Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil mit guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer verkehrsgünstigen Position zwischen Düsseldorf und Köln.

## Ausstattung Beschreibung

- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon ein Schlafzimmer und zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- Umfassende Sanierung im Jahr 2021
- Obergeschoss ohne Aufzug
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon
- Westbalkon mit elektrischer Markise
- Strom- und Wasseranschluss auf dem Balkon
- Pflanzkübel und separate Abstellkammer für Balkonmöbel
- Separate Küche ohne Einbauküche
- Geräumige Diele mit Einbauschränk
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Zweites Badezimmer mit Dusche
- Großzügiges eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Müntztrockner zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Einzelgarage direkt am Haus für 85,00 € monatlich
- Bezugsfrei ab 01.12.2026

## 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.