



Objekt: 63120525

## **Helle Dachgeschosswohnung mit super Ausblick.**

Etagenwohnung, Aachener Strasse 74

52382 Niederzier / Krauthausen, 580,00 €

## Daten

externe Objnr	63120525
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Nebenkosten	140,00 €
Warmmiete	790,00 €
Kaution	1.200,00 €
Kaltmiete	580,00 €
Heizkosten	70,00 €

Stellplatzanzahl	1
Baujahr	1970
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	18.03.2024
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	2001
Wärmeerzeuger	
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

DIE VERMIETUNG ERFOLGT SEITENS DER EIGENTÜMER NUR AN BERUFSTÄTIGE ODER RENTNER!!!

Bitte berücksichtigen sie, dass die Wohnung nur an max. 2-3 Personen (hier ein Ehepaar + 1 Kind, da nur 2 Schlafzimmer vorhanden sind) vermietet wird.

Wir bitten zunächst von telefonischen Anfragen Abstand zu nehmen. Bitte senden sie uns zunächst ihr vollständig ausgefülltes Anfrageprofil zu (inkl. Angabe über Berufstätigkeit - Einkommenssituation, Anzahl der Personen), wir werden uns dann mit ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermines in Verbindung setzen.

Diese helle Etagenwohnung befindet sich in ruhiger Lage von Niederzier-Krauthausen in einem im Jahre 1970 erbauten und in den späteren Jahren umfangreich saniertem 9-Familienhaus. Die Wohnung ist ideal für 2-3 Personen, befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ein großes Wohn-Ess-Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Das Haus verfügt über einen Aufzug für die oberen Etagen. Die Wohnung ist komplett mit Putz und Anstrich versehen. Die Anfangsrenovierung erfolgt durch die Mieter, sodass eine Rückgabe in unrenoviertem, ordentlichen und besenreinen Zustand erfolgt.

Die angebotene Wohnung steht ab sofort zur Verfügung. Die Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlungen wurden für einen 2 Personenhaushalt kalkuliert. Es wird seitens des Eigentümers angestrebt, die Wohnung mindestens für 2-3 Jahre fest zu vermieten (beidseitiger Kündigungsausschluss über 2-3 Jahre). Ab dem Jahr 2027 erhöht sich die Miete alle drei Jahre um je 20,00 €. Haustiere (Hunde/Katzen) sind leider nicht möglich!

DIE VERMIETUNG ERFOLGT SEITENS DER EIGENTÜMER NUR AN BERUFSTÄTIGE ODER RENTNER!!!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Niederzier-Krauthausen.

Weitere Infos zum Ort finden sie hier:

[https://de.wikipedia.org/wiki/Krauthausen\\_\(Niederzier\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Krauthausen_(Niederzier))

## Ausstattung Beschreibung

- Beheizung über Zentralheizung
- Warmwasser über elektr. DHE
- Echtholzdielen- und Fliesenböden◦ Wände mit Putz und Anstrich
- großzügige doppelverglaste Fenster (keine Rollläden)
- sep. Kellerraumanteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Stellplatz Waschmaschine im Badezimmer
- Stellplatz für PKW unter Carport

## Bildübersicht

Blick von Straße



Frontansicht



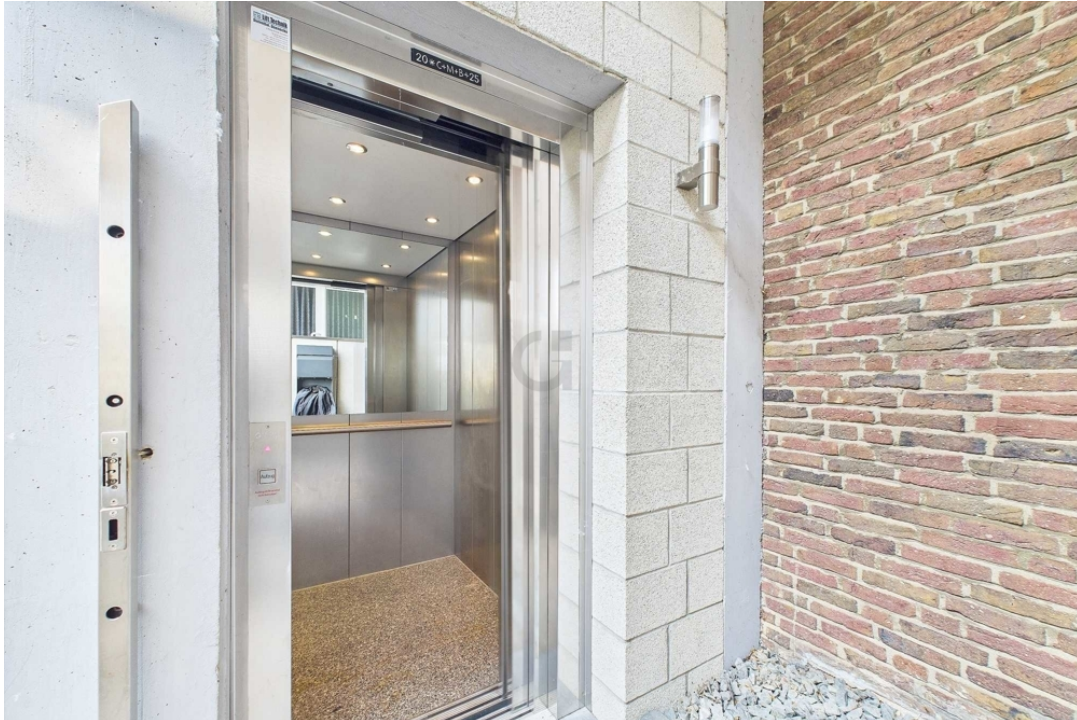
Zugang Treppenhaus



Aufzug



Aufzug



offener Zugang



Wohn-Ess-Zimmer



Wohn-Ess-Zimmer



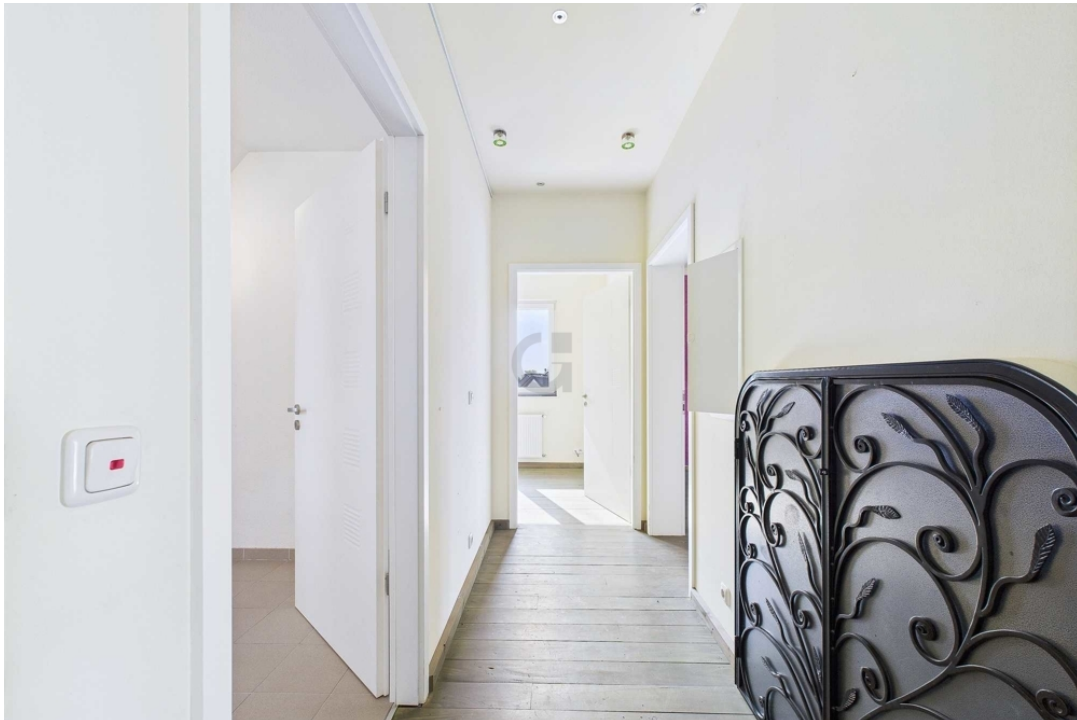
Badezimmer



Badezimmer



Wohnungsdiele



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer





## Ihr Ansprechpartner

**Vermietungsabteilung Großgart  
Immobilien OHG**

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31

52349 Düren

Telefon: 02421-9591469

E-Mail:

[vermietung@grossgart-immobilien.de](mailto:vermietung@grossgart-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). 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. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.