

## Hier ist Platz zum Wohnen - Wir messen Leistung auch an Lebensfreude.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Julia van Loenhout**

Nordsternplatz 1

45899 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 380-11000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

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

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Garage / Stellplatz
- Keller

### IHR OBJEKT

Majolikaweg 8

53359 Rheinbach

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 63 m²

Geschoss 0

Bezugsfrei ab 01.12.2025

Kaltmiete 843,00 €

+ Nebenkosten 184,00 €

inkl. Heizkosten 83,00 €

Gesamtmiete 1.110,00 €

Kautions 2.529 €

Expose-Nr. 2043-125-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Strom
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Unsere 150 barrierearmen Neubauwohnungen, verteilt auf insgesamt neun moderne Mehrfamilienhäuser mit vier bis fünfgeschossiger Bauweise, finden Sie im Norden Rheinbachs.

Die komfortablen Grundrisse der 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen rund 61 und 121 Quadratmetern, ideal für Singles, Paare und Familien. Die Wohnräume überzeugen mit Design-Vinyl-Böden in Holzoptik, Fußbodenheizung sowie elektrisch betriebenen Rollläden. Die Wände und Decken sind mit Raufasertapete versehen und weiß gestrichen. Die modernen Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet, in manchen Wohnungen ergänzt durch ein zweites Badezimmer mit Badewanne. Einige Wohnungen verfügen zudem über ein separates Gäste-WC oder einen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Zusätzlich bieten die Wohnungen großzügige Terrassen, Balkone oder Dachterrassen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Jedes Haus bietet einen stufenlosen Zugang, einen Aufzug sowie eine Video-Gegensprechanlage, die ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort garantiert. Die Tiefgarage sichert mit 167 Stellplätzen immer einen freien Parkplatz.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2043-125-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Lage des Projekts begeistert. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Bäckereien. Für Familien stehen Schulen, Hochschulen und Kindergärten in der Nähe zur Verfügung. Rheinbachs charmante Altstadt fasziniert mit ihren historischen Gebäuden, Restaurants und Cafés und ist in unter 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht es Ihnen, umliegende Ziele schnell und unkompliziert zu erreichen. Über die A61 und A565 gelangen Sie in unter einer Stunde nach Köln, Bonn und Koblenz. Durch den Bahnhof in unmittelbarer Nähe, haben Sie zudem eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In weniger als 30 Minuten erreichen Sie den beliebten Freizeitpark Phantasialand, der mit aufregenden Attraktionen und Erlebnissen begeistert. Nur eine kurze Autofahrt entfernt finden Sie den idyllischen Stadtpark, der zu entspannten Spaziergängen einlädt.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 150 freifinanzierte Mietwohnungen
- 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von rund 59-120 m<sup>2</sup>
- Moderne Ausstattung mit Design-Vinyl-Böden, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden sowie mit Raufaser tapezierte, weiß gestrichene Wände und Decken
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Duschabtrennung aus Glas, Handtuchheizkörper
- Teilweise Badezimmer mit Badewanne
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- 167 Tiefgaragenstellplätze
- In der Miete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst und einen Hausmeisterservice

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

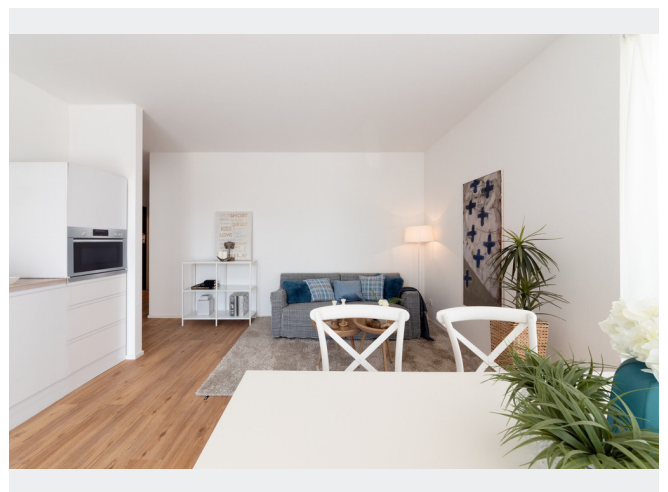
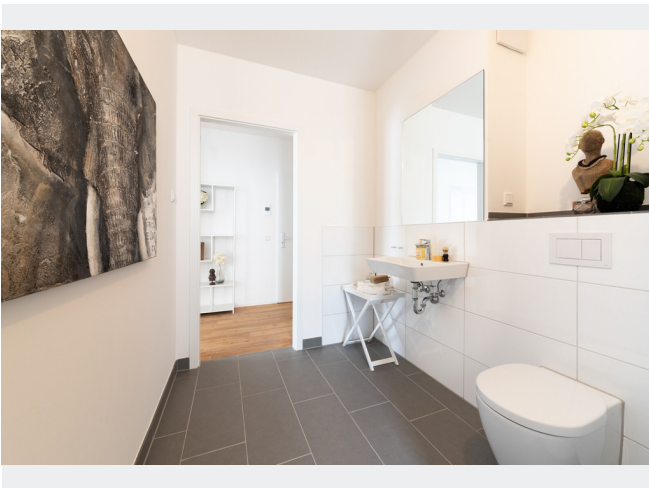
- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

Ein Energieausweis befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt.

## BILDER



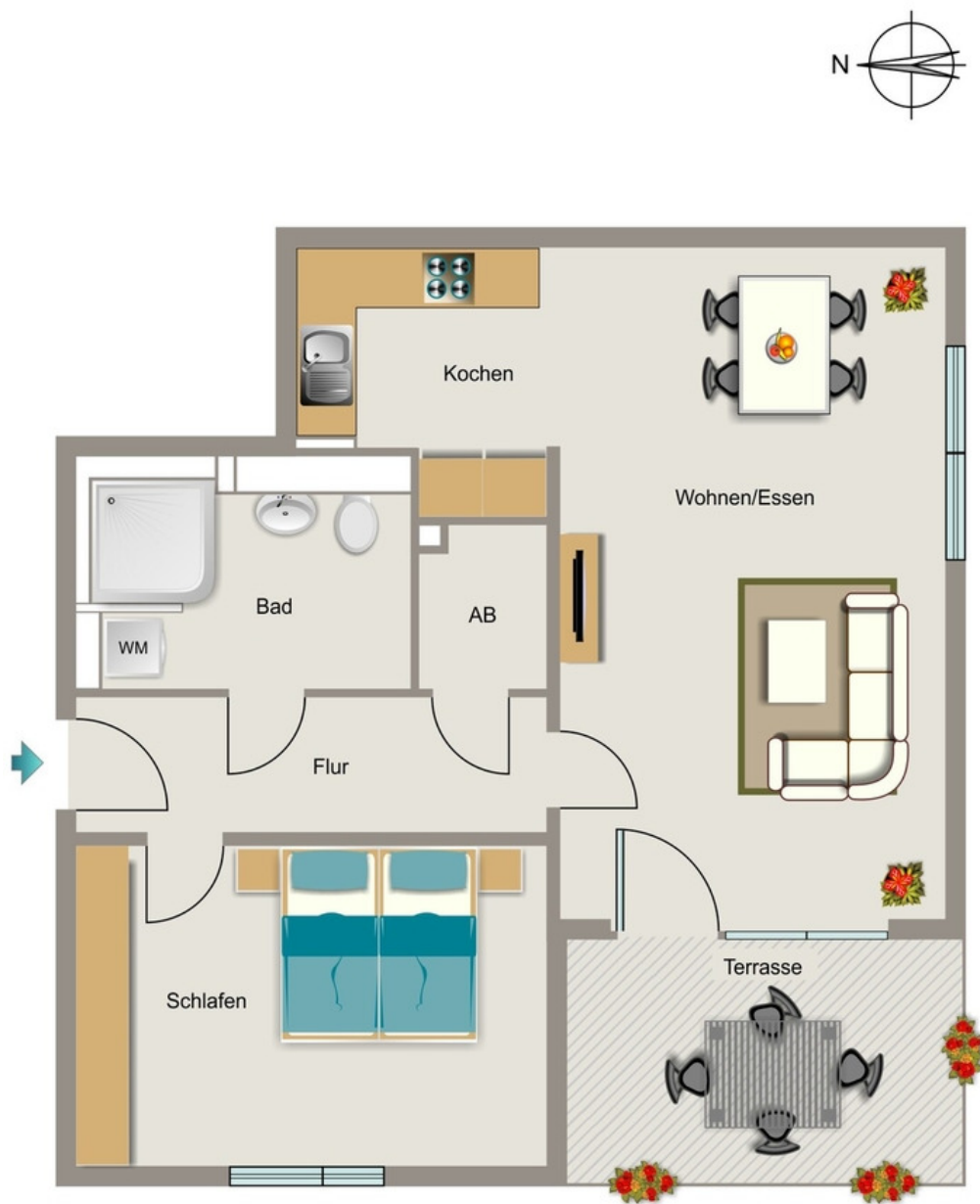


## BILDER



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Stadtpark                           | 75 m  |
| Grabachanlagen                      | 115 m |
| Jacques' Wein-Depot Rheinbach       | 361 m |
| Station Himmeroder Wall (Feueroute) | 417 m |
| Römerkanal-Infozentrum              | 435 m |
| ... und 87 weitere                  |       |

### Auto und Verkehr

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| PM Tankstelle Pfennings          | 754 m |
| Friedhelm Theophil Reifenservice | 759 m |
| Soft Wash                        | 776 m |
| Auto Aufbereitung I & A          | 798 m |
| Shell Car Wash                   | 856 m |
| ... und 9 weitere                |       |

### Bildung

|                                                         |       |
|---------------------------------------------------------|-------|
| Erzbischöfliches Sankt-Joseph-Gymnasium Rheinbach       | 108 m |
| Waldschule Alfter                                       | 259 m |
| Kita Stadtpark                                          | 259 m |
| Gesamtschule Rheinbach Villeneuver Straße 5, Standort 1 | 383 m |
| Elterninitiative "Kindergarten Wibbelstätz" e.V.        | 436 m |
| ... und 12 weitere                                      |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Herr Dr. med. Marc El-Sawaf          | 272 m |
| Frau Dr. Anja Kulka                  | 273 m |
| Frau Dr. med. Marianne Bierwirth     | 307 m |
| Annette Neumann                      | 411 m |
| Herr Prof. Dr. med. Claus Herberhold | 428 m |
| ... und 79 weitere                   |       |

### Sonstiges

|                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Kreissparkasse Köln - Geldautomat                            | 596 m |
| VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG, RegionalCenter Rheinbach         | 659 m |
| Geldautomat Hauptstr. Rheinbach / VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG | 668 m |
| ING-Geldautomat                                              | 752 m |
| Deutsche Bank Filiale                                        | 798 m |
| ... und 5 weitere                                            |       |

### Einkaufen

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Bakeries Lennartz               | 634 m |
| Mauel GmbH 1883                 | 673 m |
| Schäfer Dein Bäcker GmbH        | 673 m |
| Die Lohners                     | 877 m |
| HIT Trading Group GmbH & Co. KG | 896 m |
| ... und 4 weitere               |       |