# Wesseling! Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenloggia in zentraler Wohnlage! (CA 4642)

Ihr Ansprechpartner
**Charlotte van As**

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis** | 125.000,- € | **Miete*** | |
| **Baujahr** | 1974 | **Nebenkosten** | |
| **Wohnfläche** | 61 m² | **Zimmer** | 2 |
| **Nutzfläche** | | **Grundstück** | |
| **Garage/Stellplatz** | /1 | **Provision** | 3.57 % |

Wesseling! Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenloggia und Tiefgaragenstellplatz! (CA 4642)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung! Freundlich-hell mit sonnenoptimal nach Süd-Westen ausgerichteter Loggia!

Baujahr 1974

ca. 61 m² Wohnfläche verteilt auf:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Loggia

+ eigener Kellerraum
+ Waschküche
+ TG-Stellplatz

BESCHREIBUNG

Das mehrgeschossige Wohnhaus wurde 1974 erbaut und gilt in Wesseling als Paradebeispiel für ein rundum bestens gepflegtes, fortlaufend instand gehaltenes Gebäude mit guter Bewohnerschaft!
Die Wohnung selbst überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und viele Fensterflächen, die einen

lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Ein gepflegtes, helles Treppenhaus führt Sie zu Ihrer barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss.

Die zum Verkauf stehende Immobilie bietet auf rund 61 m² Wohnfläche ein hervorragend geschnittenes und gepflegtes Raumangebot.

Die Diele bietet einen sinnvollen und äußerst praktischen Platz für eine Garderobe mit Stauraum.
Geradeaus betreten Sie das geräumige Wohnzimmer mit Zutritt zur Loggia, dieser liefert neben reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur zudem einen schönen Blick bei optimaler Süd-West-Ausrichtung.
Die ebenmäßig geschnittene Küche überzeugt durch ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer.
Das nahezu quadratisch geschnittene Schlafzimmer bietet genügend Bett-/ und Schrankstellfläche.
Abgerundet wird die Wohnung durch das Badezimmer, welches in seiner Gestaltung nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist entspricht. Ein WC, ein Waschtisch sowie eine Badewanne beschreiben die Ausstattung.

Ein eigener, der Wohnung zugeordneten Kellerraum sowie gemeinschaftliche Räume wie Waschküche, Fahrradkeller und Mülltonnenraum befinden sich im Untergeschoss.

Vervollständigt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz direkt am Haus.

FAZIT

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare die Wert legen auf gutes, transparentes Wohnen.
Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in gepflegtem Umfeld eignet sich die Wohnung jedoch nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch optimal als solide Kapitalanlage.
Die Wohnung ist zurzeit vermietet!

MIETE

Aktuell ist die Wohnung seit 2003 an ein Paar für 350 Euro kalt + 170 Euro Nebenkosten vermietet.

FENSTER
Weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden
HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Gasetagenheizung / dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor mit einem Endenergieverbrauch von 113 kWh/(m²a) vor.
Effizienzklasse: D; gültig bis: 11.03.2028, Gaszentralheizung

HAUSGELD

Bequemlichkeit und Komfort werden groß geschrieben: Treppenhausreinigung, Gartenpflege und sonstige `lästige´ Pflichten regeln Verwaltung und Objektbetreuer.


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Das Hausgeld beträgt derzeit 309,- Euro monatlich und schließt alle diese Annehmlichkeiten, Heizung, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage usw. mit ein.

LAGE
Wesseling bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Bäcker, Discounter, Bank, Blumen, Zeitungen, Friseur, alles im direkten Umkreis). Kindergarten und Grundschule sind gleichfalls fußläufig erreichbar. In Wesseling-Stadt gibt es ein Schulzentrum mit allen weiterführenden Schularten.
Über die BAB 555 erreichen Sie Köln ebenso wie Bonn mit dem Auto in ca. 10 Minuten, womit Berufstätige/Pendler nach beiden Richtungen die quasi ideale `Mitte´ vorfinden. Der Stadtbus bietet Anschluss an die Stadtbahnlinie 16 Köln-Bonn.
Das nahe Vorgebirge und attraktive Freizeitangebote (Schloss Augustusburg in Brühl mit seiner wunderschönen Parkanlage, Phantasialand, Karlsbad uvm.) runden das Ganze ab.

IHR ANPRECHPARTNER
Frau Charlotte van As steht Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel.  02235 - 92 92 621 oder senden Sie eine Mail an cas@zeitundwert.de


Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

## Objektbilder

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

## Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.