# Trautes Heim für Zwei! Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Altbau-Charme! (CA 4661)

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** | | **Miete*** | 850,- € |
| **Baujahr** | 1954 | **Nebenkosten** | 280,- € |
| **Wohnfläche** | 110 m² | **Zimmer** | 3 |
| **Nutzfläche** | | **Grundstück** | |
| **Garage/Stellplatz** | | **Provision** | - |

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Trautes Heim für zwei! Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Altbau-Charme! (CA 4661)

**********
Sehr geehrte/r Mietinteressent/in,
bevor Sie weiterlesen, beachten Sie bitte:

Unser Auftraggeber wünscht einen Mieter mit einwandfreier Bonität. Bitte reichen Sie Ihre Anfrage nur dann ein, wenn Sie diese Voraussetzung erfüllen und dies z.B. durch eine Schufa-Selbstauskunft belegen könne, die spätestens zur Besichtigung vorgelegt wird.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an anfrage@zeitundwert.de - bitte sehen Sie von zusätzlichen Anrufen ab.
**********

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Renovierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit überhohen Decken + Wintergarten und Loggia!
- ein Traum für Liebhaber besonderer Wohnungen mit eigenem Charakter!

Baujahr 1954
ca. 110 m² Wohnfläche verteilt auf:
Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Home-Office, Bad, Abstellraum, Wintergarten und Loggia

+ eigener Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche
+ überhohe Decken
+ in 3 Zimmern ist ein EDV-Singleanschluss ohne Patchfeld vorgerichtet
+ frisch renoviert! (neue Bodenbeläge, neues Badezimmer, neue Elektroverdrahtung, neue Fenster + Terrassentür und wärmegedämmtes Dach für den ?Wintergarten?, neue Überdachung für die Loggia)

BESCHREIBUNG
Ein gepflegtes, helles Treppenhaus führt Sie zu Ihrer Wohnung im zweiten Obergeschoss.

Beim Betreten der Wohnung gibt der geräumige Flur eine gelungene erste Visitenkarte ab.

Die Wohnung wird frisch in weiß gestrichen und mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet!

Die Küche bietet reichlich Platz für eine Einbauküche und einen kleinen Esstisch. Sie verfügt zudem über ein großes Fenster und eine Balkontür zur idealen Belichtung und Belüftung. Ein perfekter Ort für kulinarische Abenteuer oder zum geselligen Beisammensein.

Ein Vorratsraum rundet die Küche perfekt ab.

Das Wohnzimmer mit geräumigen Schnitt bietet beste Voraussetzungen für eine gemütliche Sofaecke. Es bietet direkten Zutritt zum Wintergarten. Dieser liefert neben reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur zudem einen schönen Blick bei optimaler Ausrichtung.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch eine gute Größe und einen praktischen Zuschnitt mit viel Bett-/ und Schrankstellfläche.

Der zweite Raum ist in seiner Funktion vielseitig nutzbar. Er eignet sich sowohl als Homeoffice oder begehbares Ankleidezimmer.

Abgerundet wird die Wohnung durch das Badezimmer, welches komplett modernisiert in weißen Fliesen daherkommt. Ein WC, ein Waschtisch sowie Dusche beschreiben die Ausstattung.

FAZIT
Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder maximal Paare mittleren Alters, die Wert legen auf transparentes Wohnen.

BEZUG
Der Bezug der Wohnung ist ab 01.07.2024 möglich.

FENSTER
Kunststoff-ISO doppeltverglast teils dreifachverglast

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS


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

Gaszentralheizung
dezentrale Warmwasseraufbereitung
Baujahr Heizung: 1995
Baujahr Gebäude: 1954
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 173,06 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F
Gültig bis: 18.03.2034

NEBENKOSTEN
Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 280,- EURO inklusive Heizkosten.

SONSTIGES
Der Vermieter legt Wert auf solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben.

Haustiere sind nicht gewünscht!

LAGE
Die zu vermietende Wohnung befindet sich im Zentrum von Euskirchen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie umfassende Einkaufsmöglichkeiten, den Euskirchener Bahnhof und weitere infrastrukturelle Einrichtungen.

Innerhalb des mittelalterlichen Stadtmauerrings erstreckt sich die Fußgängerzone mit Kaufhäusern, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und vielen Cafés.

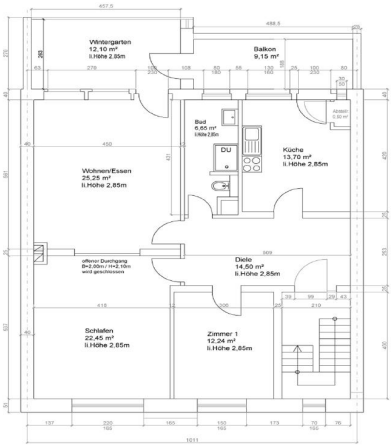
Das Euskirchener City-Forum im Herzen der Kreisstadt mit vielen Großveranstaltungen und das Stadttheater Euskirchen als kultureller Mittelpunkt im Stadtgeschehen runden das einwohner- und besucherfreundliche Bild Euskirchens ab.
Der Stadtbusverkehr eröffnet die Möglichkeit, auf das Auto zu verzichten und verschafft die gewünschte Mobilität.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN
Charlotte van As steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.
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






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.