

Kerpen! Perfekte Lage - barrierefrei! Moderne, hochwertige 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen und TG-Platz! (CA 4717)



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	349.000,- €	Miete*	
Baujahr	2013	Nebenkosten	
Wohnfläche	97 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	1	Provision	3.57 %

Kerpen! Perfekte Lage - barrierefrei! Moderne, hochwertige 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen und TG-Platz! (CA 4717)

KURZBESCHREIBUNG

Moderne, junge 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und vielen feinen Extras in gesuchter Wohnlage von Kerpen!

Baujahr 2013 ? gepflegter, moderner Gesamtzustand!
Komfortabel und barrierefrei zugänglich; Lift zum 2. Obergeschoss.

Ca. 97 m² Wohnfläche verteilen sich auf

- offenes Entrée / Diele
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offen integrierter Küche
- 2 Schlafzimmer
- Vollbad + separates Gäste-WC
- 2 Balkone + eigener Kellerraum

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigener Tiefgaragenplatz

BESCHREIBUNG

Das attraktive Gebäude wurde erst 2013 in ansprechender, massiver Bauweise mit Voll-keller und Tiefgarage errichtet. Die Immobilie ist umgeben von ebenfalls ansprechender Nachbarbebauung. Die unmittelbare Nähe zur Kölner Stadtgrenze schuf eine Bewohnerschaft von vielen Berufstätigen und Stadtliebenden. Zurecht darf sie als gehoben bezeichnet werden. Die gesamte Liegenschaft, einschließlich der Außenanlagen, präsentiert sich in sehr gepflegtem Gesamtzustand.

Die elegante Haustüranlage mit integrierter Gegensprechanlage vermittelt einen ersten Eindruck der hochwertigen Ausstattung. Barrierefrei per komfortablem Lift gelangen Sie zu der Wohnung. Die sonnenhelle Eigentumswohnung selbst zeichnet sich aus durch einen sehr gelungenen Grundriss und große, helle Räume.

Zunächst betritt der Besucher die geräumige Eingangsdiele.

Der helle, natürliche Farbton des Holzbodens setzt sich in der ganzen Wohnung fort und sorgt so für ein ruhiges harmonisches Gesamtbild.

In den beiden Sanitäreinheiten (Vollbad und separates Gäste-WC) wurden großformatige Fliesen als Bodenbelag gewählt.

Der offen ineinander übergehende Wohn-/ Essbereich mit angegliederter Küche und angrenzendem Balkon bildet ein gelungenes Raumensemble.

Hier befindet sich der attraktive Mittelpunkt des täglichen Wohnens und Lebens!

Große Fenster-/türen und in Weiß gehaltene Wände sorgen hier wie in der gesamten Wohnung für weiche Lichtreflexe und betonen die transparente, großzügige Wohnkonzeption.

Eine doppelflügelige Türe zum Balkon lässt viel Licht tief in den Raum hineinfallen und sorgt für eine hervorragende Belichtung und Belüftung.

Der großzügig bemessene Süd-West Balkon bietet Ihnen reichlich Platz für Grill, Out-door-Lounge oder eine Tisch-gruppe.

Die schicke Küche ist optimal in den Wohn-/ Essbereich integriert und Eigentum der Mieter. Kann aber gegen Aufpreis übernommen werden.

Das Schlafzimmer (Eltern-zimmer) weist einen ebenmäßigen Zuschnitt auf, der auch einem breiten Kleiderschrank mühelos Stellfläche bietet. Ein kleiner Abstellraum bietet zudem reichlich Staufläche.

Der Zugang zum zweiten Balkon ist über beide Schlafräume erreichbar.

Das Vollbad begeistert mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Hänge-WC.

Zusätzlich gibt es einen separaten Raum/ Platz mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Ein separates Gäste-WC befindet sich gleich links neben dem beschriebenen Badezimmer.

Das zweite Schlafzimmer, alternativ aber auch hervorragend als Arbeitszimmer / Home Office geeignet, präsentiert sich mit nahezu quadratischem Zuschnitt und ist damit flexibel möblierbar.

Zur Wohnung gehört natürlich ein eigener Kellerraum.

FENSTER

Weißer Kunststoff-Fenster 3 Fachverglast

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Baujahr Wärmezeuger: 2012

Baujahr Gebäude: 2009

Heizung auf Basis einer Gaszentralheizung

wesentliche Energieträger: Erdgas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch nur 77,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse C

Gültig bis: 28.04.2030

HAUSGELD

Das monatliche Hausgeld beträgt 340,- Euro inkl. Rücklage und Heizkosten.

FAZIT

Wenn Sie eine moderne barrierefreie, bezugsfreie Wohnung suchen, die sich für Singles, Paare oder sogar für eine kleine Familie eignet, sollten Sie sich diese Eigentumswohnung unbedingt anschauen.

Die hervorragende Infrastruktur, größtenteils gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, rundet das Angebot gelungen ab.

LAGE

Kerpen zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Kerpen ist das pulsierende Zentrum inmitten der Stadtteile Horrem und Sindorf. Es bietet eine umfassende Infrastruktur und viele Vorzüge.

Kerpen bietet zudem umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie eine breit gefächerte Gastronomie. Zahlreiche

Fachärzte gewährleisten außerdem eine umfassende medizinische Versorgung.

Für Kinder ist bestens gesorgt: Kerpen bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen.

Das vielseitige, kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, ein Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert bei.

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof Köln).

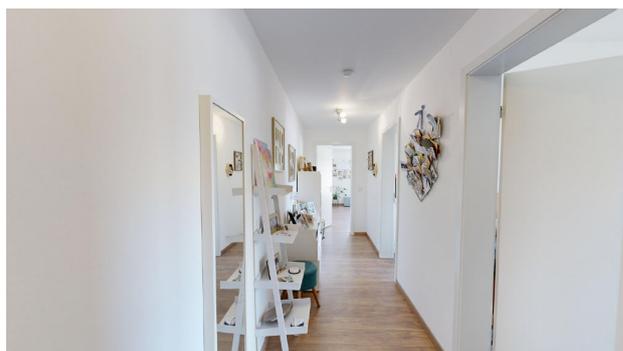
Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 3 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Ihr Ansprechpartner

Charlotte van As & Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621

Objektbilder



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



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.