

Kerpen-Balkhausen! Bezugsfreier Wohnraum für Zwei! Großzügige Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon und Garage (+Stellplatz) in ruhiger Lage! (SN 4722)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	226.000,- €	Miete*	
Baujahr	1993	Nebenkosten	
Wohnfläche	84 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

Kerpen-Balkhausen! Bezugsfreier Wohnraum für Zwei! Großzügige Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon und Garage (+Stellplatz) in ruhiger Lage! (SN 4722)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit vielseitig nutzbarer Raumaufteilung und geräumigem Sonnenbalkon im 1. OG eines harmonischen Mehrparteienhauses sowie mit einer eigenen Garage in begehrter Wohnlage von Kerpen-Balkhausen.

Baujahr: 1993

ca. 84 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer / Home Office, Vollbad, Diele und Sonnenbalkon!

+ separater, abgeschlossener Abstellraum (Erdgeschoss)

+ Trockenraum und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

+ eigene Garage (Stromanschluss) mit davorliegendem Stellplatz

BESCHREIBUNG

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 1993 massiv erbauten, teils verklinkerten und teils verputztem Mehrparteienhaus (7 Wohneinheiten).

Es präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung.

Dort öffnet sich die weiße Wohnungstür zur üppig bemessenen Diele, welche reichlich Platz für eine Garderobe und eine neue Gegensprechanlage bietet.

Ein praktischer Einbauschränk liefert hier sinnvolle Staufläche und steht für Putzutensilien oder Ähnliches bereit.

Die Diele sowie nahezu die gesamte Wohnung präsentiert sich mit einheitlichen, weiß melierten Bodenfliesen (unterlegte Fußbodenheizung), wodurch ein homogener Gesamteindruck entsteht.

Linkerhand befindet sich das geräumige Schlafzimmer, welches als einziges mit einem hellen Laminatboden versehen wurde.

Auf Grund des ebenmäßigen Zuschnittes gibt es neben Platz für ein großes Bett auch reichlich sinnvolle Schrankstellfläche.

Die übergroße Fensterfläche macht den Raum hell und freundlich.

Als Herzstück der Wohnung präsentiert sich das weitläufige Wohn-/ Esszimmer.

Auf Grund seiner überzeugenden Geräumigkeit, liefert der Raum zahlreiche und individuelle Möblierungsmöglichkeiten und die Option Wohn-/ und Essbereich optisch voneinander zu separieren.

Das ansprechende, freundliche Wohnambiente wird nicht zuletzt von einer breiten, bodentiefen Fensterfront inkl. Balkontür unterstützt.

Der vorgelagerte, geflieste Balkon hat Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und bietet bei sonnenoptimaler Süd-Ost-Ausrichtung einen beschaulichen Blick in die umliegenden Gärten.

Dank des darüber liegenden Balkons sitzen Sie hier auch an regnerischen Tagen wettergeschützt.

Zurück in der Wohnung zeigt sich das dritte Zimmer als wahres Nutzungswunder.

Was anfänglich als Kinderzimmer, Gästeraum oder praktisches Homeoffice gedacht war, wird derzeit als separate, geschlossene Küche genutzt.

Alle nötigen Anschlüsse sowie ein weißer Fliesenspiegel wurden hier installiert und auch eine großzügige Einbauküche ist vorhanden. Letztere kann auf Wunsch gegen Aufpreis in der Wohnung verbleiben.

Bei Bedarf kann die Küche allerdings ohne viel Aufwand an ihren ursprünglichen Platz als offener (oder geschlossener) Teil des Wohnzimmers zurückverlegt werden.

Die benötigten Anschlüsse sind dort weiterhin vorhanden.

Abgerundet wird das Raumensemble durch ein üppig bemessenes Badezimmer.

Dieses zeigt sich deckenhoch gefliest und vollständig in zeitlosem Weiß gehalten.

Neben sowohl einer Dusche, als auch einer gemütlichen Badewanne, beschreiben ein WC, ein Waschtisch und der Waschmaschinenanschluss die Ausstattung.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen, abschließbaren Abstellraum im Erdgeschoss sowie einen gemeinschaftlich genutzten Trockenraum und Fahrradkeller.

Zusätzlich inkludiert das Angebot auch eine Garage inkl. separatem Stromanschluss mit davorliegendem zusätzlichem Pkw-Stellplatz direkt neben dem Haus.

FAZIT

Da die Wohnung bezugsfrei ist, richtet sie sich sowohl an Eigennutzer, als auch an Kapitalanleger, welche nach einer gut vermietbaren Eigentumswohnung in hervorragender Lage von Kerpen-Balkhausen suchen.

Sie eignet sich für Singles oder Paare, die perspektivisch an einem hohen Wohnkomfort in guter Wohnlage interessiert sind.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten bei einer Besichtigung vor Ort!

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

HEIZUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Gas

Baujahr Gebäude: 1993

Baujahr Heizung: 1993

(neue Heizung: 2016)

dezentrale Warmwasser-aufbereitung (Durchlauferhitzer)

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

88,7 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: C

Gültig bis: 15.05.2029

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 283,- Euro monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (auch für Garage).

LAGE

Das Eigenheim liegt in einem aufgelockert bebauten Wohngebiet, welches zu den bevorzugten Lagen von Kerpen-Balkhausen zählt.

Kerpen bietet vielfältige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten und alle Schularten befinden sich ebenfalls am Ort bzw. in Kerpen.

Das vielseitige Sport- und Freizeitangebot trägt besonders für junge Familien mit zum attraktiven Wohnwert Kerpens bei.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 20 Minuten, nach Aachen ca. 25, nach Düsseldorf ca. 35 Minuten (Autobahnanbindung A4 / Kreuz Kerpen). Weitere Verbindungen sind die A1 und A61 Richtung Bedburg, Grevenbroich, Mönchengladbach oder auch die Gegenrichtung nach Euskirchen oder Ahrweiler

Die S-Bahn (Köln-Düren) bietet pendlerideale Verbindungen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 623
oder senden Sie eine Mail an nsc@zeitundwert.de

Objektbilder





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.