Bedburg! Altbau trifft auf Moderne! Gepflegte 2-Zimmer Wohnung (CA 4790)

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	145.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1912	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	62 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG

EG: Wohnen ? Kochen - Essen, 1 Schlafzimmer, Bad, Diele
+ eigener Kellerraum
+ Stellplatz

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die angebotene 2-Zimmer Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines 1912 solide erbauten, Mehrfamilienhauses und präsentiert sich aufgrund vieler Modernisierungen im Jahr 2022 in einem gepflegten, modernen Gesamtzustand.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Singles oder Paare an. Sie ist somit ein wahres Schmuckstück für Liebhaber von Altbau-Charme und zeitgemäßer Wohnkultur.

Die Wohnung kombiniert gekonnt den Charme vergangener Epochen mit modernem Wohnkomfort.

Ca. 62 m² überzeugen vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und große Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Die Diele gibt eine gelungene erste Visitenkarte ab. Angrenzend befindet sich das Herzstück der Wohnung; der große Raum, der Wohnen, Essen und Kochen miteinander vereint, strahlt eine offene und einladende Atmosphäre aus. Durch die großzügige, offene Raumaufteilung entsteht eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen, ohne dass eine klare Trennung erforderlich ist. Ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verleiht ein wohliges Gefühl

von Wärme.

Die moderne, offene Küche schließt sich nahtlos an den Essbereich an und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung und durchdachte Funktionalität. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet ? von einem Induktionskochfeld und einem modernen Backofen bis hin zu einem geräumigen Kühlschrank und einer Spülmaschine. Die Arbeitsflächen aus edlem Material bieten ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten, während Schränke und Regale viel Stauraum für Küchenutensilien bieten. Hier ist ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer. Die Küche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Durch die offene Gestaltung entstehen fliegende Übergänge zwischen den Bereichen, die den Raum einladen funktional machen.

Angrenzend befindet sich das tagesbelichtete Badezimmer mit modernen, großformatigen grauen Fliesen. Die Dusche ist großzügig gestaltet, mit einer bodengleichen Walk-In Dusche, die für ein luxuriöse Duscherlebnis sorgt. Das Bad ist mit Walk-In Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet.

Das Schlafzimmer überzeugt vor allem durch einen geräumigen Zuschnitt mit viel Schrankstellfläche. Es präsentiert sich sonnenhell.

FAZIT
Die umfassenden Modernisierungen im Jahr 2022 sorgen für Komfort und eine elegante, zeitgemäße Ausstattung. Sie eignet sich für Singles oder Paare, die perspektivisch an einem hohen Wohnkomfort in guter Wohnlage interessiert sind.

LAGE
Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet in optimaler Lage von Bedburg und ist nur wenige Autominuten von der belebten Innenstadt mit diversen Einkaufsstraßen entfernt.

Bedburg bietet vielfältige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten / Kindertagesstätten und alle Schulformen befinden sich entweder direkt vor Ort oder in der Kreisstadt. Das vielseitige Sport- und Freizeitangebot trägt besonders für junge Familien mit zum attraktiven Wohnwert Bedburgs bei.

Die Autobahnanbindung ist ca. 5 km entfernt. Die umliegenden Großstädte sind alle gut erreichbar: In die Domstadt Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten, nach Aachen ca. 35 Minuten, nach Düsseldorf ca. 40 Minuten.

HAUSGELD
Das aktuelle Hausgeld beträgt 479 ? monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Wärmepumpe über Strom mit
dezentraler Warmwasserauf-
bereitung

Baujahr Gebäude: 1912
Baujahr Heizung: 2022

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf:
64 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: B

Gültig bis: 16.08.2033

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.