

2-Zi. Eigentumswohnung



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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

Kaufpreis	110.000,- €	Miete*	
Baujahr	1995	Nebenkosten	
Wohnfläche	50 m²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

AUFTEILUNG

Dachgeschoss: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Bad, Schlafzimmer und Sonnenbalkon
+ eigener Kellerraum
+ Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem voll verlinkerten, äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus, das Mitte der 1990er Jahre in solider Bauweise errichtet wurde. Die Lage im Dachgeschoss verleiht der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre - lichtdurchflutet, ruhig und angenehm privat.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die eine eindrucksvolle erste Visitenkarte abgibt. Hier finden Sie bequem Platz für einen großen Garderobenschrank sowie zusätzliche Ablagemöglichkeiten. Von der Diele aus sind alle Räume direkt zugänglich, was eine optimale Raumaufteilung schafft.

Der offene Küchen- und Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in das charmante, gemütliche Wohnzimmer, das durch seine harmonische Gestaltung und die große Fensterfront überzeugt. Ein separates Schlafzimmer rundet den durchdachten Grundriss ab.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon in begehrtter Ausrichtung. Er bietet genügend Platz für eine entspannte Sitzgruppe und lädt zu sonnigen Momenten im Freien ein.

Das Badezimmer, in zeitgemäßen Farben gehalten, verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein

Hänge-WC ? stilvoll, gepflegt und funktional.

Die Wohnung ist durchgängig gefliest, was Pflegeleichtigkeit und ein einheitliches Erscheinungsbild garantiert. Zahlreiche Fenster durchziehen die gesamte Wohnung und schaffen ein helles, freundliches und lichterfülltes Wohnambiente.

FAZIT

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und eine gepflegte Ausstattung. Ideal für Singles oder Paare, die ein charmantes Zuhause in einem wertbeständigen Umfeld suchen.

LAGE

Erp ist ein charmanter und ruhiger Stadtteil von Erftstadt im Rhein-Erft-Kreis und überzeugt durch seine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Der Ort liegt rund 25 Kilometer südwestlich von Köln und ist umgeben von weiten Feldern und der fruchtbaren Erper Lössplatte, die der Landschaft einen offenen, freundlichen Charakter verleiht. Der kleine Bach Erpa, der sich durch den Ort schlängelt, trägt zusätzlich zu dem naturnahen und entspannten Ambiente bei.

Der historische Ortskern mit der traditionsreichen St.-Pantaleon-Kirche vermittelt ein gewachsenes, dörfliches Flair, während die vorhandene Infrastruktur den Alltag angenehm gestaltet. Ein Kindergarten, eine Grundschule, Ärzte sowie Nahversorger befinden sich direkt im Ort; weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Erftstadt-Lechenich schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B 265 sowie die Autobahnen A1 und A61 gelangt man in kurzer Zeit nach Köln, Bonn und in das gesamte Rheinland ? ideal für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage schätzen, ohne auf Mobilität verzichten zu wollen.

Mit seiner Mischung aus Natur, Ruhe, guter Erreichbarkeit und solider Infrastruktur bietet Erp eine äußerst attraktive Wohnlage. Der Stadtteil eignet sich besonders für Menschen, die ländliches Wohnen bevorzugen und dennoch die Nähe zur Großstadt suchen.

MIETE

Die Wohnung ist seit Juni 2023 für eine monatliche Kaltmiete von 400 Euro vermietet.

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 231,40 Euro monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Heizung

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1995

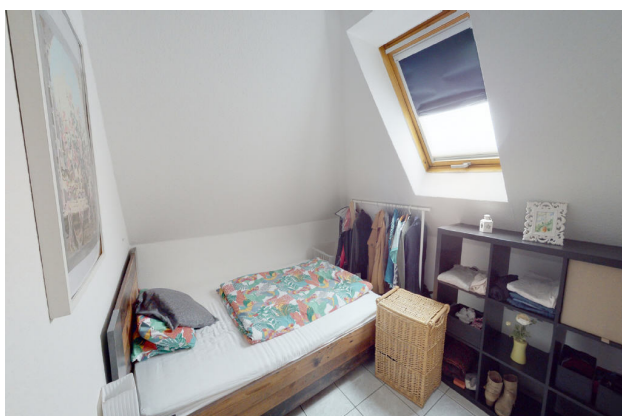
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:
139,0 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: E

Gültig bis: 03.01.2028

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.