

**Euskirchen! Erstbezug! Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit vielen Highlights + Stellplatz/Garage! (CK/LK 4952)**



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH

Ihr Ansprechpartner  
**Laura Klüser**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt



Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>		<b>Miete*</b>	1.340,- €
<b>Baujahr</b>	2025	<b>Nebenkosten</b>	140,- €
<b>Wohnfläche</b>	88.94 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/1	<b>Provision</b>	-

\*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten

Euskirchen! Neubau! Charmante 2-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Sonnenbalkon + Loggia und Pkw-Stellplatz! (CK/LK 4952)

#### AUFTHEILUNG

DG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, offene Küche, Diele, Badezimmer, Balkon und Loggia

#### BESCHREIBUNG

+++++

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 können, die spätestens zur Besichtigung vorgelegt wird.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de) - bitte sehen Sie von zusätzlichen Anrufen ab.

+++++

Das im Jahr 2025 neu errichtete Mehrfamilienhaus mit nur 7 Wohneinheiten wurde in massiver Bauweise und mit höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort und Energieeffizienz realisiert. Es befindet sich in zentraler Bestlage von Euskirchen - urban gelegen und dennoch ruhig, mit idealer Anbindung an Nahversorgung, ÖPNV und

## Freizeitmöglichkeiten:

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88,94 m<sup>2</sup> befindet sich im Dachgeschoss des Hauses und ist bequem und barrierefrei per Aufzug erreichbar. Durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale bietet sie exklusives Wohnen mit hohem Komfort. Ein besonderes Highlight ist der Balkon und die Loggia, welche den Wohnraum nach außen erweitern und viel Sonne sowie Ruhe versprechen.

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fällt der Blick auf das helle, freundliche Ambiente und die optimale Raumaufteilung.

Ein edler Materialmix aus honigfarbenem Vinyl und großformatigen, grauen Fliesen prägt den hochwertigen Charakter der Wohnung. Weiße Innentüren, glatte Wände sowie weiß verputzte Decken sorgen für ein modernes, stimmiges Gesamtbild.

Die gesamte Wohnung wird über eine angenehm temperierte Fußbodenheizung beheizt. Großzügige Fensterflächen - teils bodentief - durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen ein freundliches Wohnklima.

Der offene Wohn-/Eßbereich besticht durch seine Großzügigkeit und den ebenmäßigen Schnitt, der vielfältige Möblierungsmöglichkeiten erlaubt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und angenehme Helligkeit. Die breite Fensterfront öffnet den Raum zum sonnigen Balkon, welcher zum Entspannen im Freien einlädt.

Die angrenzende offene Küche ist modern ausgestattet und bietet reichlich Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Die hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten kann für monatlich 90 Euro angemietet werden, was den Einzug zusätzlich erleichtert.

Helle Fensterflächen und der private Balkon verleihen dem Schlafzimmer eine luftige Atmosphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Komplettiert wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit großformatigen, grauen Wand- und Bodenfliesen. Eine bodengleiche Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und Regenbrause, ein stilvoller Waschtisch sowie ein wandhängendes WC unterstreichen den gehobenen Standard. Ihre Waschmaschine findet hier bequem Platz.

Ein eigener Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage gehört zum Angebot und kann für 120 ? monatlich angemietet werden. (optional mit Elektrolademöglichkeit). Ein weiterer Außenstellplatz kann für 50 ? monatlich angemietet werden.

## EXTRAS

- + gelungene Raumaufteilung mit Balkon und Loggia
- + 3-fach-verglaste Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden
- + Sicherheits-Wohnungstüren
- + weiße Innenwände mit Malervlies, weiß verputzte Decken
- + weiße Innentüren und Zargen
- + Fußbodenheizung
- + Bodenbeläge: Mix aus hochwertigem Vinyl und modernen, grauen Fliesen
- + große Fensterflächen (überwiegend bodentief)
- + exquisite Bäder mit bodengleichen Walk-in-Duschen, Hänge-WC und Waschtisch
- + Anschluss für Waschmaschine und Trockner in den Wohnungen
- + Glasfaseranschluss für alle Wohnungen
- + Video-Freisprech-Anlage per Handy bedienbar
- + Personenaufzug
- + eigener, separater Kellerraum

## FAZIT

Diese Wohneinheit eignet sich in erster Linie für Singles oder Paare die Wert legen auf modernen, hochwertigen Wohnkomfort und eine elegante geradlinige Architektur inmitten bester, gewachsener Wohnlage von Euskirchen.

## SONSTIGES

Haustiere auf Anfrage

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Luftwärmepumpe

Baujahr Gebäude: 2024

Baujahr Heizung: 2024

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf:

15 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: A+

Gültig bis: 24.09.2034

## LAGE

Der Euskirchener Ortsteil Kessenich bietet eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit direkter Nähe zur Stadt. Der kleine, historisch gewachsene Ort liegt nur wenige Minuten nördlich des Euskirchener Zentrums und verbindet damit idyllisches Dorfambiente mit der komfortablen Erreichbarkeit aller städtischen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie der Bahnhof Euskirchen sind schnell erreichbar.

Geprägt wird Kessenich durch eine offene Feld- und Wiesenlandschaft, historische Hofanlagen und die Nähe zur Erft. Der Ortsteil besitzt einen ausgesprochen charmanten, naturnahen Charakter und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Freiraum und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu erholsamen Touren in die Umgebung ein.

Trotz seines dörflichen Charakters ist Kessenich hervorragend angebunden: Über die umliegenden Landstraßen gelangt man zügig nach Euskirchen, in die umliegenden Gemeinden sowie in Richtung Bonn und Köln. Die Kombination aus ländlicher Atmosphäre und städtischer Nähe macht Kessenich zu einer besonders attraktiven Wohnlage im Euskirchener Stadtgebiet.

## 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](mailto: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.