

3-Zimmer-Gartenwohnung



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	399.000,- €	Miete*	
Baujahr	2005	Nebenkosten	
Wohnfläche	99 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	490 m ²
Garage/Stellplatz	/1	Provision	-

Sankt-Augustin! Alpiner Wohnraum mit Garten, Terrasse und eigenem Wellnessbereich! (MB 4964)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Diele, Duschbad, Gäste-WC, Küche, 2 Schlafzimmern/Büro und Wohn-Esszimmer mit Terrasse.

Untergeschoss: Gemeinschaftliche Flächen + eigener Wellnessbereich

BESCHREIBUNG

Diese außergewöhnlich gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines charmanten Zweifamilienhauses vereint stilvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Privatsphäre. In ruhiger, gewachsener Lage von Sankt Augustin erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine besondere Bauweise, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept überzeugt.

Das im Jahr 2005 in moderner Holzbauweise errichtete Gebäude besticht durch seine außergewöhnliche Bauweise und die Energieeffizienzklasse A+. Die moderne Bauart überzeugt nicht nur visuell, sondern auch durch ein besonderes Raumklima im gesamten Gebäude dank diffusionsoffener Wände. Es fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung präsentiert sich barrierefrei und lediglich 2 Stufen müssen überwunden werden, um in das Haus zu gelangen. Die Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden Pflegezustand - ?Einziehen und Wohlfühlen? lautet hier das Motto.

Auf ca. 89,45 m² Innenwohnfläche und ca. 19 m² Terrasse entfaltet sich zunächst ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Holzbalkenkonstruktion im alpinen Chic.

Die Kombination aus warmen Holzelementen und großformatigen Bodenfliesen verleiht dem Wohnraum eine besondere

Atmosphäre. Große Holzfenster mit stilvollen blauen Rahmen sorgen für viel Tageslicht, während elektrische Alu-Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Die angrenzende, sonnige Terrasse mit einer Fläche von ca. 19 m² lädt zum Entspannen und Verweilen ein und wird durch eine Sonnenmarkise perfekt ergänzt.

Der gemeinsame Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Praktisch: Der Garten ist auch von vorne zugänglich, sodass Gartenutensilien bequem transportiert werden können.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer/Büros, ein modernes Duschbad, ein separates WC sowie eine einladende Garderobe im Eingangsbereich. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme.

Ein absolutes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Ein exklusiver Wellnessbereich, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist. Hier erwarten Sie eine großzügige Sauna mit bis zu vier Liegeplätzen, eine große Dusche und ein Ruhebereich sowie ein zusätzlicher Gästeraum - ein privates Spa-Erlebnis in den eigenen vier Wänden. Die maßgefertigte Einbauküche sowie die Sauna können auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport direkt vor der Haustür, ein gemeinsames Gerätehaus (mit Fahrradabstellmöglichkeit) sowie eine gemeinschaftlich genutzte Gartenüberdachung.

Die Wohnung wird aus privaten Gründen veräußert und richtet sich an Käufer, die ein besonderes Zuhause in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand zu schätzen wissen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf nur 260 € (inklusive Zuführung zur Instandhaltungsrücklage).

FAZIT

Diese Immobilie ist ein echtes Liebhaberobjekt: Mit viel Liebe zum Detail gepflegt, hochwertig ausgestattet und durch den eigenen Wellnessbereich sowie den Garten außergewöhnlich komfortabel. Die Kombination aus alpinem Wohnstil, durchdachter Raumaufteilung und dem nahezu neuwertigen Zustand macht dieses Angebot zu einem echten Unikat.

Ein Zuhause, das vom ersten Moment an überzeugt und langfristig Freude bereitet - ideal für alle, die ohne Kompromisse einziehen und genießen möchten.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Sankt Augustin, einer gefragten Stadt im Rhein-Sieg-Kreis mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Zentren. Die Nähe zu Bonn sowie die gute Erreichbarkeit von Köln machen den Standort besonders interessant für Berufspendler.

Sankt Augustin bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen, technischer Hochschule, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch zahlreiche Grünflächen, Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien einladen.

Die Autobahnanbindung in alle Richtungen (z.B. A3, Richtung Bonn A61, die A4 und die A560) bieten ideale Voraussetzungen für Berufspendler.

Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 20 Autominuten bequem erreichbar. Auch der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn mit Schnellfahrstrecke nach Frankfurt ist in nur 15 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nachbarschaft und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders lebenswert und zukunftssicher.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Luft-/Wärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung

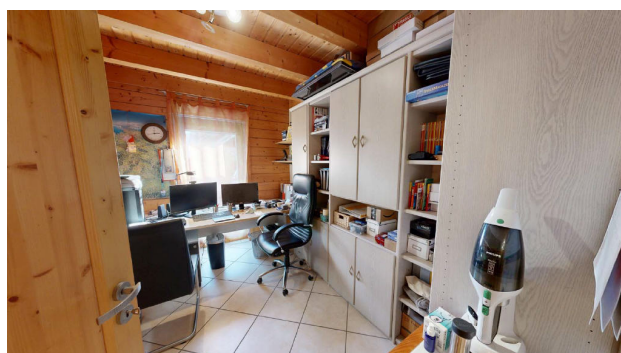
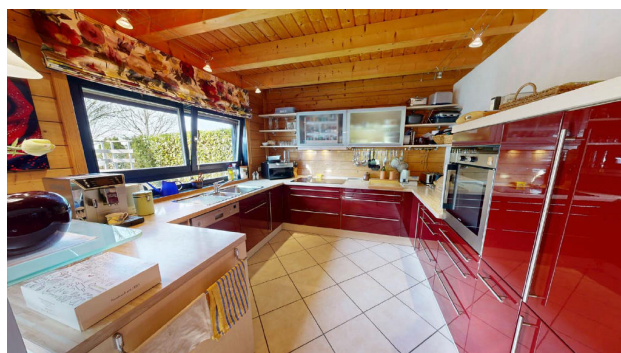
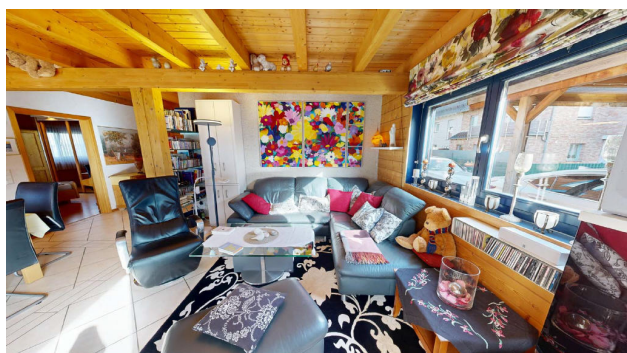
Baujahr Gebäude: 2005 / Baujahr Heizung: 2005

der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 19,09 kWh/(m²*a), Effizienzklasse: A+

gültig bis: 22.09.2035

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.