

## Schick-hell-modern! 2-Zimmer-ETW mit Balkon!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

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

<b>Kaufpreis</b>	259.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	2016	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	95.2 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

NEUBAUPROJEKT! Wohnen im Bungalowstil! Bildschöne 3-Zimmer-Obergeschosswohnung in Gymnich!

### KURZBESCHREIBUNG:

Die 3 Zimmer-Neubau-Wohnung entsteht im Obergeschoss eines modernen und freistehenden Achtparteienhauses, welches 2015 / 2016 errichtet wird. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Ertstadt-Gymnich.

Auf stattlichen 95,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die schicke Neubau-Wohnung eine großzügige Raumaufteilung:

- Wohnen mit Südbalkon/-garten
- Offen gehaltene Küche mit Essbereich
- zwei Schlafzimmer
- geräumiges Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- sowie Garderobe/Eingangsbereich

Das freistehende Mehrparteienhaus wird über einen barrierefreien Hauseingang verfügen, sodass Sie Ihre Wohnung komfortabel und stufenlos erreichen können.

Die tlw. bodentiefen Fenster werden üppig die Sonne in den Wohnbereich einfallen lassen.

Beide Schlafräume sind gleich groß und mit ebenmäßigem Zuschnitt flexibel einrichtbar.

Das tagesbelichtete Badezimmer wird über Badewanne, eine großzügige und bodengleiche Walk-in-Dusche, Hänge-WC und Waschtisch verfügen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein weiteres tagesbelichtetes Gäste-WC mit Handwaschbecken und Hänge WC.

Der Balkon wie auch der Garten liegen sonnenoptimal nach Süden. Sie bieten einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Genießen Sie in ruhiger beschaulicher Atmosphäre Ihren Feierabend.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, den Sie auch per Lift erreichen können. Ein Wasch- und Trockenraum steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Die bildschöne Gartenwohnung kann noch auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche angepasst werden!

## TOPPAUSSTATTUNG, z.B.

- Gasbrennwerttherme + Solaranlage für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden
- wärmegeämmte atmungsaktive Fassade
- überhohe Türen
- großzügige Fensteranlagen

## OPTION

Es besteht die Möglichkeit, eine Garage mit Sektionaltor und Elektroausstattung für 16.900 Euro oder einen Stellplatz für 5.000 Euro auf Wunsch zu erwerben.

## FAZIT

Die hervorragend geschnittenen Wohnungen überzeugen durch ihre komfortable und hochwertige Ausstattung und ihre freundlich-helle Ausstrahlung.

Sie suchen eine moderne und energieeffiziente Eigentumswohnung in einer ruhigen und guten Lage von Gymnich? Dann finden Sie hier Ihr ideales Domizil!

## SONSTIGES

Des Weiteren stehen noch folgende Wohnungen zum Verkauf:

Wohnung 1 EG: 137,50 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer für 367.000 Euro

Wohnung 2 EG: 72,00 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer für 198.000 Euro

Wohnung 3 EG: 101,10 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer für 289.000 Euro

Wohnung 4 OG: 128,60 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer für 339.000 Euro

Wohnung 5 OG: 71,50 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer für 198.000 Euro

Wohnung 7 STG: 126,50 m<sup>2</sup>, 3-4 Zimmer für 392.150 Euro

Wohnung 8 STG: 86,20 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer für 267.220,- ? \*) bereits reserviert

## IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Ralf Anwander steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Schreiben Sie uns eine kurze Email oder rufen Sie an: Tel. 02235 92 92 60. Rufen Sie an!

## LAGE

Erledigen Sie Ihre Einkäufe und sonstigen Besorgungen zu Fuß! Auch gepflegte Gastronomie, ein umfassendes kulturelles und sportliches Freizeitangebot beschreiben die gute Infrastruktur von Erfstadt. Nach Köln fahren Sie mit dem Auto ca. 30 Minuten. Für Berufspendler gibt es ab Liblar beste Anbindung nach Köln-HBF.

## 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.