

Exposé

Erdgeschosswohnung in Erftstadt

Gepflegte, gut geschnittene 4 Zi.-EG-Wohnung mit Balkon, Garten, Garage u. PV in Erftstadt-K.



Objekt-Nr. **OM-371124**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **357.700 €**

Ansprechpartner:
H. u. U.K.

50374 Erftstadt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	119,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	102,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundliche gepflegte, in einem 1973 in massiver Bauweise erstellten 2-Parteien-Haus befindliche EG-Wohnung ist kurzfristig (nach Absprache) verfügbar u. eignet sich zur Selbstnutzung oder Vermietung.

Das Objekt besticht nicht nur durch 4 schöne Zimmer sondern auch mit einem hellen, geräumigen ca. 35 m² großen Wohn-/Essbereich m. direktem Zugang zur etwa 12 m² großen Küche, einem Schlafzimmer mit ca. 16,9 m² sowie 2 Kinder-/Arbeits-/Gäste-Zimmern mit ca. 10,3 m² bzw. 13,3 m², einem Tageslichtbad mit komfortabler Viertelkreis-Dusche u. großzügiger Whirlpool-Eckbadewanne sowie separatem Gäste-WC.

Die weißen Kunststofffenster sind 2-fach verglast u., außer im Bad u. Gäste-WC, mit vollautomatischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung ist überwiegend (in 3 Zimmern) mit anthrazitfarbenem Fliesenboden in 30x60 cm versehen, im Bad und Gäste-WC befindet sich ein hellgrauer rutschfester Fliesenboden, in Küche und Diele wurde ein dunkler Granitboden verlegt während im Schlafzimmer ein kirschbaumfarbener Laminatboden gelegt wurde.

Die Wohnung ist mit Wohnungs- u. Zimmertüren hauptsächlich in Ahorn - z.T. mit Glasausschnitt - sowie 3 satinierten Glastüren hell u. freundlich gestaltet.

Bei der Heizungsart des Objekts handelt es sich um eine "zeitgemäße" Wärmespeicherheizung, mit der Sie unabhängig von fossilen Energieträgern sind - aufgrund der Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Süd-West-Ausrichtung.

Die nur der EG-Wohnung zugehörige PV-Anlage kann ebenfalls erworben werden.

Ein Kaminofen (max. 4 kW wären ausreichend) mit Edelstahlschornstein kann "nachgerüstet" werden u. würde im Wohnzimmer für weiteren Komfort sorgen.

Die Wohnung verfügt über eine sehr zuverlässige KNX-Gebäude-Steuerung, die zahlreiche alltagserleichternde Funktionen in Wohnung, Keller, Garage u. den Außenanlagen bietet - wie z.B. die Steuerung der Rollläden, den Zugang per Fingerprint, die Steuerung der Balkon-/Gartenbeleuchtung u. der Markise.

Vorhanden sind 5 separate Sat-Anschlüsse, die erweiterbar sind, sowie zahlreiche LAN-Anschlüsse im Wohnbereich u. Keller.

Der Energieausweis der Immobilie liegt aktuell vor.

Das Hausgeld/die Hausumlage beträgt aktuell ca. 250€/Monat pro WEG-Partei.

Der großzügige, in 2009 komplett sanierte Balkon mit fast 8 Metern Länge u. 2 Metern Tiefe ist mit anthrazitfarbenen Fliesen, einer ca. 4 Meter breiten Sonnen-Markise u. der Möglichkeit, ihn mittels einer "wegklappbaren Türe" offen oder geschlossen zu halten, ausgestattet u. lädt zum Entspannen u. Sonne-tanken ein.

Eine mit Holzstufen versehene Treppe führt in den mit ca. 150 m² großen überschaubaren, pflegeleichten Garten, in dem sich eine ca. 20 m² große Terrasse mit darunter liegender nachhaltiger 5000 Liter-Regenwasser-Zisterne befindet.

Zur ETW gehören eine, mit 2 Rolltoren u. zusätzlichem Abstellplatz ausgestattete Garage mit 2-3 Stellplätzen davor für Ihren PKW, was Ihnen bequemes Parken ohne lästiges Suchen garantiert.

Weiter stehen Ihnen 2 Kellerräume für Werkstatt/Hobby u. Lager-/Vorratshaltung neben einem großzügigen Waschküchenbereich mit Podesten für Waschmaschine/Trockner zur Verfügung.

Diese ETW bietet auf 119 m² Wohnfläche viel Platz u. Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie, für Paare u. Menschen, die gewisse Annehmlichkeiten u. Komfort der Wohnung u. des Umfelds, wie Keller, Garage, Balkon, Garten/Terrasse u. der ruhigen aber dennoch zentralen Lage zu schätzen wissen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Diskretion hier keine Bilder der

Eigentumswohnung veröffentlichen!

Bei etwaigen Rückfragen zur ETW erbitten wir Ihre Nachricht.

Nähere Infos/Bilder zur Wohnung senden wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse gerne unter Angabe Ihrer Kontaktdaten umgehend zu.

Von Makler-Anfragen "jedweder Art" bitten wir, abzusehen!!!

Ausstattung

Anmerkung zur Wärmespeicherheizung

Das Thema "Nachtspeicherheizung" wird leider häufig (zu) negativ betrachtet, meist geprägt von früheren Erfahrungen, die mit der heutigen Situation nur noch bedingt vergleichbar sind.

Die Ausrichtung auf "Strom" als Energieträger entspricht den aktuellen politischen und technischen Entwicklungen.

Die "Stromheizung" bietet auch Vorteile; sie ist technisch unkompliziert, verursacht keine laufenden Wartungs- und Instandhaltungskosten wie bei anderen Heizsystemen, und in Kombination mit eigen erzeugtem Strom (z.B. Photovoltaik) kann das System wirtschaftlich interessant sein - ein Aspekt, der zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die Wärmespeicherheizung wurde 1998 eingebaut und ist asbestfrei.

Ein generelles Verbot von Herstellung und Verwendung von Asbest in Bauprodukten trat am 31.10.1993 in Kraft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Eigentumswohnung ist in beliebter Gegend in Erftstadt, einer naturnahen, lebendigen, lebenswerten Stadt an der Erft mit etwa 52.500 Einwohnern und hoher Wohnqualität sowie attraktiven Freizeitmöglichkeiten in näherer Umgebung - vor den Toren der Stadt Köln - in ruhiger Wohnlage, aber dennoch zentral gelegen.

In unmittelbarer Umgebung des Objekts gibt es gute ÖPNV-Anbindungen mit den Buslinien 955 und 977 an die Bahnhöfe Erftstadt-Liblar und Kerpen-Horrem, die, zusammen mit dem schnellen Erreichen der Autobahnen 1 und 61 für ein rasches Fortkommen in Richtung Köln, Brühl, Bonn, Aachen, etc. sorgen.

Die Nähe Erftstadts zu Köln und den Ville-Seen, die Lage direkt am Naturpark Rheinland bieten neben guter Erreichbarkeit, Ruhe und Erholung und einigen erlebenswerten Sehenswürdigkeiten, ein umfangreiches, attraktives Sport-, Vereins- und Freizeitangebot für alle Altersklassen.

Auch die Eifel ist von Erftstadt aus nicht allzu weit entfernt.

Nebenan von Erftstadt befinden sich die Gemeinden Brühl, Hürth, Kerpen, Nörvenich, Weilerswist und Zülpich.

In Lauf-Nähe gibt es in Kierdorf Restaurants, Ärzte und eine Apotheke, Kindergärten, Grundschule, eine Poststelle und ein Freibad sowie Supermärkte und Cafes, die in den Nachbarorten Kerpen-Brüggen und Erftstadt-Köttingen nicht allzu weit entfernt liegen und u.a. auch mit dem Fahrrad rasch erreicht werden können.

Weitere zahlreiche, abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogeriemärkte, Baumarkt), Cafes, Restaurants und verschiedene Bildungseinrichtungen - wie z.B. weiterführende Schulen und eine Musikschule - sind in den beiden größten Ortsteilen von Erftstadt, in Liblar und Lechenich, in denen auch die Stadtverwaltung angesiedelt ist, in wenigen Auto-/Busminuten oder per Fahrrad zu erreichen.

Mit dem ca. 4,5 km entfernten, in etwa 8 Autominuten erreichbaren modernen Marien-Hospital ist zudem eine gesundheitliche Gesamtversorgung heimatnah gegeben.

Infrastruktur:

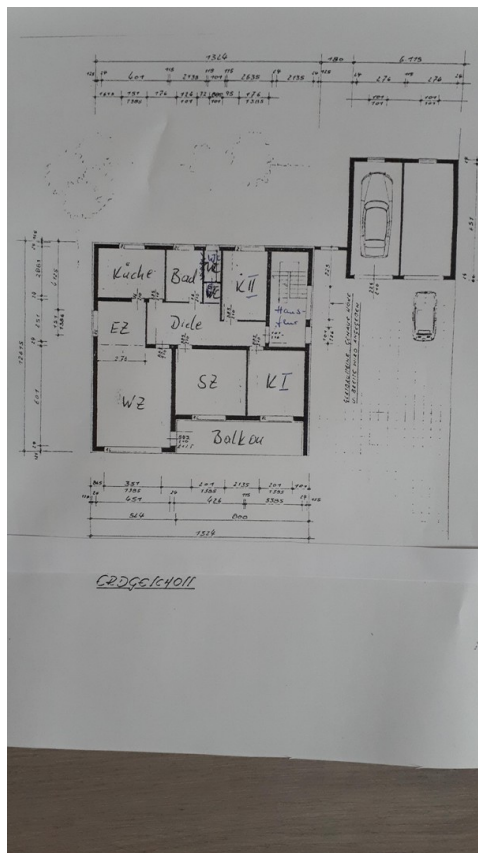
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,17 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Grundriss EG-Wohnung

Exposé - Galerie



Garten Terrasse



Balkon