

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wachtberg

Mod. lichtdurchflutete DG-Whg. Klima,Pellet.+PV-Anlage,unverb.FERNSICHT+3-Fachvergl.



Objekt-Nr. OM-414175

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Böhm

Schützenstrasse 41
53343 Wachtberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	269 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anschauen ! Begeistert sein ! Einziehen ! Sie betreten Ihre zukünftige Wohlfühloase über Ihren eigenen Eingang. Über die überdachte Loggia und begeben sich durch den kl. Flur, am Gäste WC vorbei, zum Mittelpunkt, der neuwertigen maßgefertigten Hochglanzküche, mit Kochinsel.

Das Esszimmer und der Wohnbereich grenzen an die Küche.

Die Böden sind hochwertig in weiß gefliest.

Vom Esszimmer gelangen Sie in das renovierte Schlafzimmer, mit hochwertigen Korklaminat. Sie öffnen die Balkontüre und stehen auf einem der beiden kleinen Balkone.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den 2.ten Sonnenbalkon.

Vom Schlafzimmer gelangen Sie in das vollständig modern und hochwertig erneuerte Badezimmer.

Sie können die bodenerdige große Massagedusche nutzen, oder Sie genießen Ihre Relaxbadewanne. Der mod. Durchlauferhitzer lässt sich gradgenau einstellen.

Ihr WC ist selbstverständlich mit Bidet ausgestattet, welches Sie über die Fernbedienung steuern.

Den Gartenbereich, mit eigenem kleinen Spielplatz nutzen Sie nach belieben.

Ihre E-Bikes stellen Sie sicher im Fahrradkeller ab.

Ihren privaten Keller nutzen Sie möglicherweise für Ihre Holzpellets, die für wohlige Wärme, in der kalten Jahreszeit bei Tee und Gebäck sorgen.

Damit die Kälte draußen bleibt, wurden 2024, vollständig alle Fenster mit 3-Fachverglasung (0,7SWI) versehen!

Somit schlagen Sie der CO2 Steuer erfolgreich ein Schnippchen.

Ihre persönliche PV-Anlage unterstützt Sie ebenso zuverlässig, beim Stromsparen.

Ihre Splitt-Klimaanlage nutzen Sie an heißen Tagen, um entspannt in Ihrer Immobilie zu verweilen.

Im ausgebauten Dachgeschoß, lässt sich eine Wohlfühloase für Ihr Kind einrichten.

Zudem steht ein weiterer kleiner Speicher zur Verfügung.

Des Weiteren steht hinter dem Wohnbereich, ein Arbeitsbereich für mögl. Homeoffice mit Glasfaseranschluß bereit.

Die professionelle HV arbeitet perfekt.

Das Treppenhaus wird gereinigt, und ist Hausmeisterbetreut (Miteigentümer)

Ihr privater Stellplatz für Ihren Pkw ist bereits im Kaufpreis enthalten und in der Teilungsvereinbarung garantiert.

Ausstattung

Anschauen ! Begeistert sein ! Einziehen ! Die Wohnung ist für junge Paare mit ggf. mit Kind hervorragend geeignet. Einzelpersonen sollten sich ebenso wohlfühlen.

- 2014 wurde das Treppenhaus saniert, inkl. Klingelanlage

- 2016 wurde ein Pelletofen inkl. Schornstein eingebaut

" Balkone wurden vollständig saniert.

- 2017 wurde der kl. Flur neu gestaltet.
- 2018 Sicherungskasten vollständig erneuert
- " Splittklimaanlage nachgerüstet!
- 2021 Neue maßgefertigte Küche eingebaut
- 2022 Wohnzimmer kernsaniert inkl. Stromleitungen und Leerrohre für Glasfaser gelegt.
- 2023 Schlafzimmer und Badezimmer kernsaniert
(Abflußrohre+Wasserleitungen+neuer Durchlauferhitzer+vollständig neu bis zur Decke gefliest+ebenerdiger Duscheinstieg+neue Eckbadewanne+neues Waschbecken nebst Schränke+neues WC inkl Bidet und neue Elektrik gelegt!)
- 2024 3-Fachverglasung in der gesamten Wohnung eingebaut (0,7)
- 2025 Glasfaseranschluß gelegt!

Die Immobilie wird forlaufend durch die Eigentümergemeinschaft in Stand gehalten.

Als Bonus lässt sich das Esszimmer mit Leichtigkeit, als 3tes Zimmer abtrennen!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein drittes Zimmer lässt sich relativ leicht abtrennen (TROCKENBAU). KINDERZIMMER?

Die Wohnung ist frei nach Absprache !

Lage

Wachtberg-Adendorf liegt ruhig in der Gemeinde Wachtberg, direkt am Naturschutzgebiet Kottenforst und doch nah am Puls der Zeit.

Der Kottenforst lädt zum Erholen und Sporttreiben gleichermaßen ein.

Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort.

Der ÖPNV fährt quasi fast vor der Haustür in Richtung Bad-Godesberg, über das Wachtberger EKZ (10min) Fahrzeit nach Wbg.-Berkum. Ebenso direkt können Sie mit der Buslinie(857) nach Meckenheim zum Einkaufen des täglichen Bedarfs (Banken,Ärzte,Geschäfte aller Art, und weiterführende Schulen erreichen).

Von Meckenheim können Sie mit dem Zug in (18min) in die Bonner-City fahren.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 20 min in Bonn, über die BAB 565.

Über die BAB 61 sind Sie zügig in Köln und Koblenz.

Zudem ist Bad-Neuenahr-Ahrweiler mit dem Auto in ca. 10 min erreichbar.

Ärzte,Banken, Geschäfte aller Art und Schulen aller Alterstufen!

Im Ort selbst, befinden sich kleinere Geschäfte, eine Bank, ein Gasthaus, ein Kulturbetrieb,Tankstelle zur Auswahl!

Eine Physiopraxis und eine Zahnarzt sind ebenso vorhanden.

Der jährliche Martinsmarkt, bzw. die Landpartie, an der Adendorfer Burg sind immer wieder, wunderschöne kulturelle Veranstaltungen.

Der Schützenverein lässt die Tradition im Ort hoch leben!

Man ist halt mittendrin, wenn man es wünscht!

Entspannte Ruhe, genießen Sie in Ihrer Wohnung!

Wbg.-Adendorf ist geprägt von dem Obstbau und Töpferort zugleich.

Für den Pferdesport stehen 2 Gestüte zur Auswahl! (1. im Nachbarort)

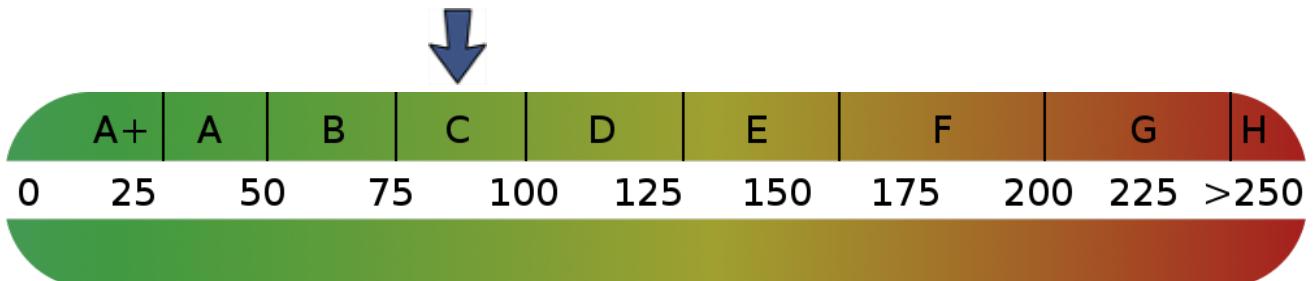
In der Turnhalle und dem Sportplatz sind örtliche Vereine engagiert!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur

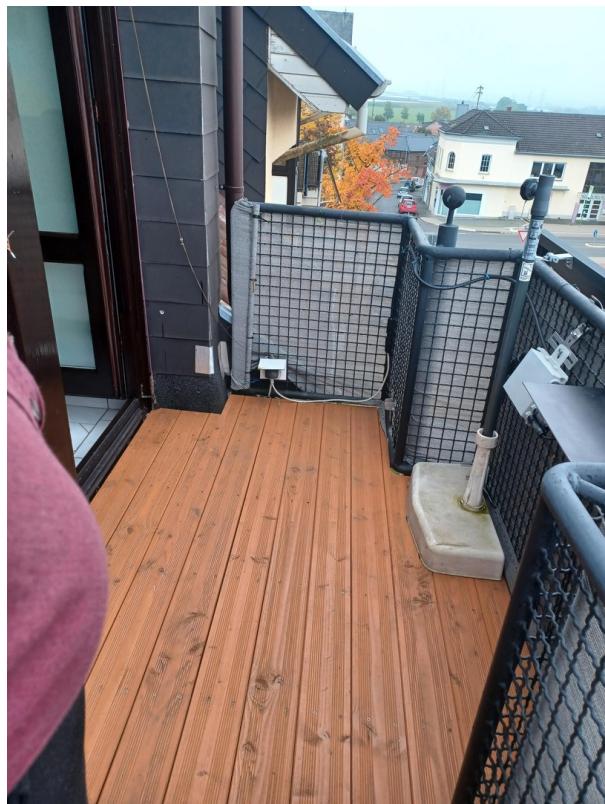


Treppe zur Cillarea

Exposé - Galerie

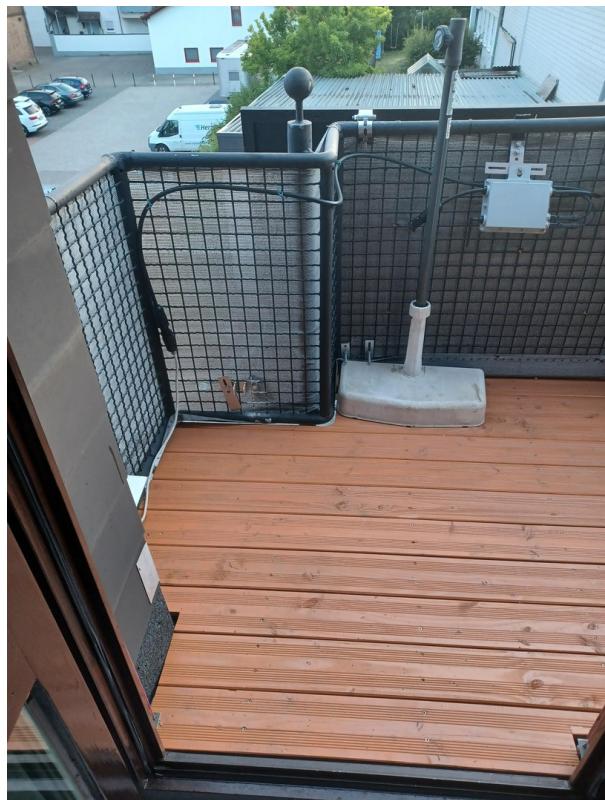


Blick von der Küche zu EZ



Sonnenbalkon 1

Exposé - Galerie



Sonnenbalkon 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eigener Parkplatz



Küche

Exposé - Galerie



Blick von der Loggia zum Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Küche



Loggia

Exposé - Galerie



Gäste-WC

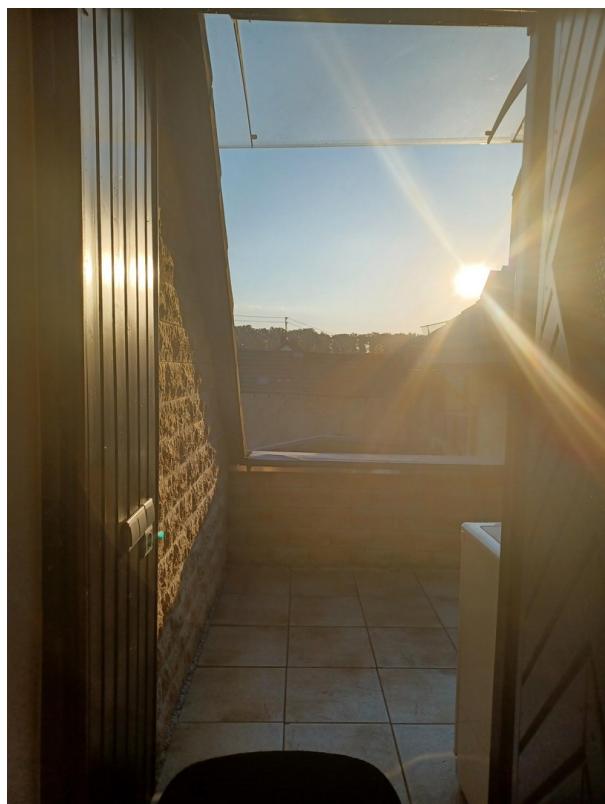


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Blick vom Flur zur Loggia

Exposé - Galerie



EZ Küche WZ

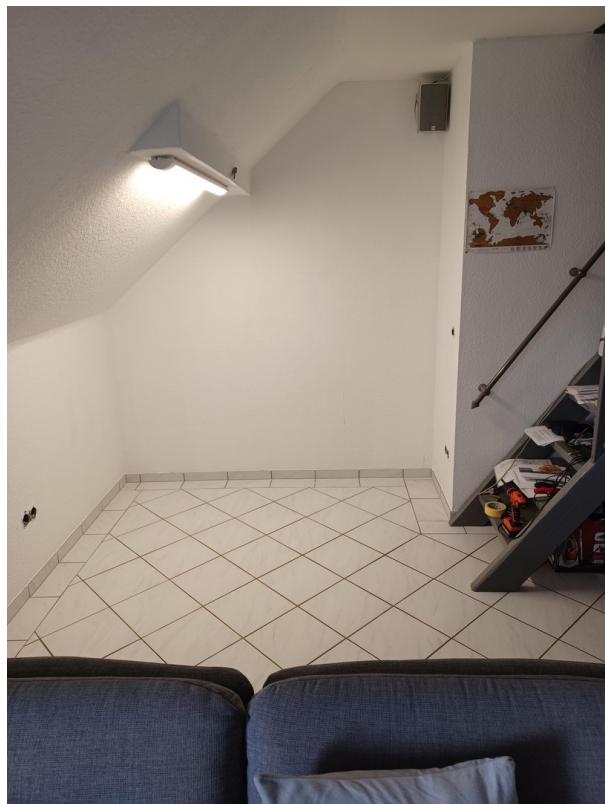


Unverbaubare Fernsicht 1

Exposé - Galerie



Vorratsraum



Homeoffice Bereich

Exposé - Galerie



Unverbaubare Fernsicht 2



Blick zum Kottenforst

Exposé - Galerie



WZ



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer2

Exposé - Galerie



Badewanne



Dusche a

Exposé - Galerie



Dusche b



Eigener Parkplatz

Exposé - Galerie



von Schützenstraße aus gesehen

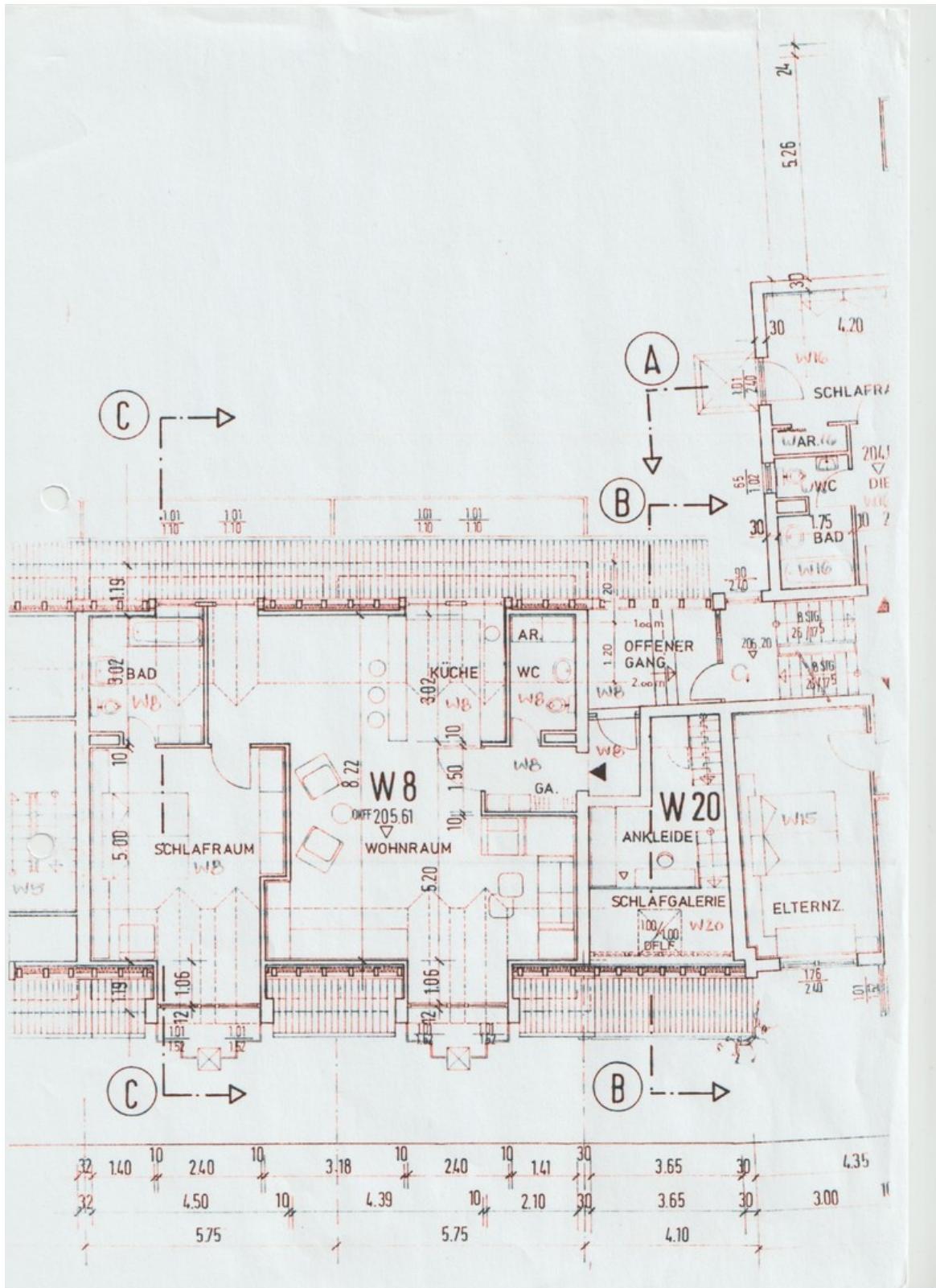


Loggia



Vom Innenhof aus gesehen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

