

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wesseling

### Ihre rentable Kapitalanlage Eigentumswohnung im Erdgeschoss 3-Zimmer in Keldenich



Objekt-Nr. OM-422531

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **380.000 €**

50389 Wesseling  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	116,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, vermietete Eigentumswohnung stellt nicht nur eine erstklassige Investitionsmöglichkeit dar, sondern bietet auch einen angenehmen Lebensraum für die Mieter. Ein stabiles und langfristiges Mietverhältnis garantiert Ihnen eine vielversprechende Perspektive – auch für die Zukunft.

Das überaus gepflegte Haus wurde im Jahr 1995 auf einem großzügigen Grundstück von 629 qm erbaut. Es wurde mehrfach modernisiert und stets sorgfältig instandgehalten. Aktuell betragen die Mieterträge der Erdgeschosswohnung beeindruckende 15.480 € jährlich, welche zudem anpassbar sind.

Die Wohnung ist durchdacht gestaltet: Alle Räume sind bequem von der Diele und dem Flur aus zugänglich. Sie verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer und einen weiteren Zimmer, welches flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das große Wohn- und Esszimmer lädt zum Verweilen ein, ergänzt durch ein modernes Bad sowie eine separate Küche. Besonders hervorzuheben ist das neu gestaltete Badezimmer aus dem Jahr 2023, das mit einer neuen Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch und stilvollen Fliesen ausgestattet ist.

Von sowohl dem Wohnzimmer als auch der Küche gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die sich harmonisch in den angrenzenden großen Garten einfügt. Hier können Sie in einer ruhigen Atmosphäre entspannen und die Natur genießen.

Für zusätzlichen Komfort stehen den Bewohnern ein geräumiges Gartenhaus sowie weitere Abstellmöglichkeiten in der Garage zur Verfügung. Im Jahr 2022 wurde eine komplett neue Balkonanlage inklusive Überdachung installiert, und die Wohnungseingangstüre wurde ebenfalls erneuert. 2023 folgten eine neue Haustüre und eine moderne Klingelanlage mit Videofunktion.

Ein besonderes Highlight ist die Energieeffizienz dieser Immobilie. Dank der Massivwände mit außen- und innenliegender Dämmung entsteht ein optimales Klima im Haus, das sowohl Wärmebrückenfreiheit als auch einen hervorragenden Wärmehalt gewährleistet. Die 2014 installierte Gasheizung sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen und niedrigen Energieverbrauch. Zudem wird die Wohneinheit durch eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach bei Sonnenschein kostenfrei mit warmem Wasser versorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch die im gesamten Wohnbereich verlegte Fußbodenheizung und ein Gäste-WC.

Mit dem Erwerb dieser Immobilie sichern Sie sich nicht nur eine exzellente Rendite, sondern auch einen Ort, der sowohl für Sie als auch für Ihre Mieter einmalig ist.

Vereinbaren Sie jetzt mit uns einen Termin, um die Wohnung vor Ort zu besichtigen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch mehrere Merkmale:

- Energieeffizientes Isorast Haus (Fast-Null-Heizkosten)
- Energieeffizienzklasse C
- Energiebedarf 100 kWh/(m²·a)
- Neues Gas-Brennwertgerät von 2014
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Neue Stellmotoren der Fußbodenheizung inkl. neuer Wandthermostate von 2024
- Warmwasser wird zusätzlich über die Solarthermieanlage erzeugt
- Überdachte Terrasse mit angrenzendem großen Garten

- Im Jahr 2022 wurde die Balkonanlage neu gebaut
- Neues Badezimmer mit Dusche und Badewanne (2023)
- Bodenfliesen in der gesamten Wohnung
- Gute Anbindung
- Videosprechanlage und neue Haustüre (2023)
- Elektrische Rollläden
- SAT-Anlage
- Eigene Garage mit Zugang zum Garten (Kaufpreis: 18.000 €)
- neben einem Auto gibt es in der Garage ausreichend Abstellmöglichkeiten
- weitere Abstellgelegenheiten bietet das Gartenhaus im Garten
- Vermietet mit einem Jahresnettoertrag von 15.480 € und anpassbar
- Ruhige Atmosphäre
- Familienfreundliche und nette Nachbarschaft

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

Herzlich willkommen in Wesseling, einer Stadt, die nicht nur durch ihre unmittelbare Nähe zu Köln besticht, sondern auch durch ihren bemerkenswerten Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Wesseling gilt als bedeutender Wirtschaftsstandort in der Region und bietet seinen Bewohnern eine hervorragende Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist der Stadtteil Keldenich, der sich südwestlich der Wesselinger Stadtmitte erstreckt. Mit einer Fläche von 553,58 Hektar ist Keldenich im Wesentlichen ein reiner Wohnort und ideal für Familien und Ruhesuchende. Die Nachbarorte – Berzdorf im Nordwesten, Sechtem im Südwesten und Urfeld im Osten – sorgen für eine harmonische Nachbarschaft. Der Dickopsbach, der am westlichen Ortsrand entlangfließt, verleiht dem Stadtteil im Sommer ein angenehmes, kühles Klima.

Keldenich bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, darunter vier Kindergärten sowie die Grundschulen Albert-Schweitzer-Schule und Schillerschule. Für spirituelle Bedürfnisse stehen die katholische Kirche St. Andreas und die evangelische Kreuzkirche zur Verfügung. Zudem ist das Kulturzentrum im Schwingeler Hof, welches seit 1999 besteht, ein Ort für kreative Begegnungen und Veranstaltungen.

Die hervorragende Infrastruktur von Wesseling ermöglicht den Bewohnern eine bequeme Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs, einschließlich Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Zwei Stadtbahn-Haltestellen, Wesseling und Wesseling-Süd, an der Linie 16 bieten schnelle Verbindungen nach Köln und Bonn. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist ideal: Die Bundesautobahn A555 sowie die A553 gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Ein besonderes Highlight von Keldenich ist die fußläufige Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets Entenfang, das zwischen Keldenich und Berzdorf liegt. Hier können Sie grillen, spielen, wandern oder einfach entspannen. Die zahlreichen Grünflächen und die reizvolle Landschaft in der Umgebung laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Mit seiner verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zu den Medienstädten Köln und Bonn bietet Wesseling nicht nur einen hohen Wohnwert, sondern auch ein lebensfreundliches Umfeld für alle Altersgruppen. Lassen Sie sich von dieser lebendigen Stadt überzeugen und entdecken Sie, was Wesseling zu Ihrem neuen Zuhause machen kann!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Große, überdachte Terrasse



# Exposé - Galerie



Luftaufnahme vom Dach



Geräumiges Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wunderschöner Garten



Luftaufnahme von vorne



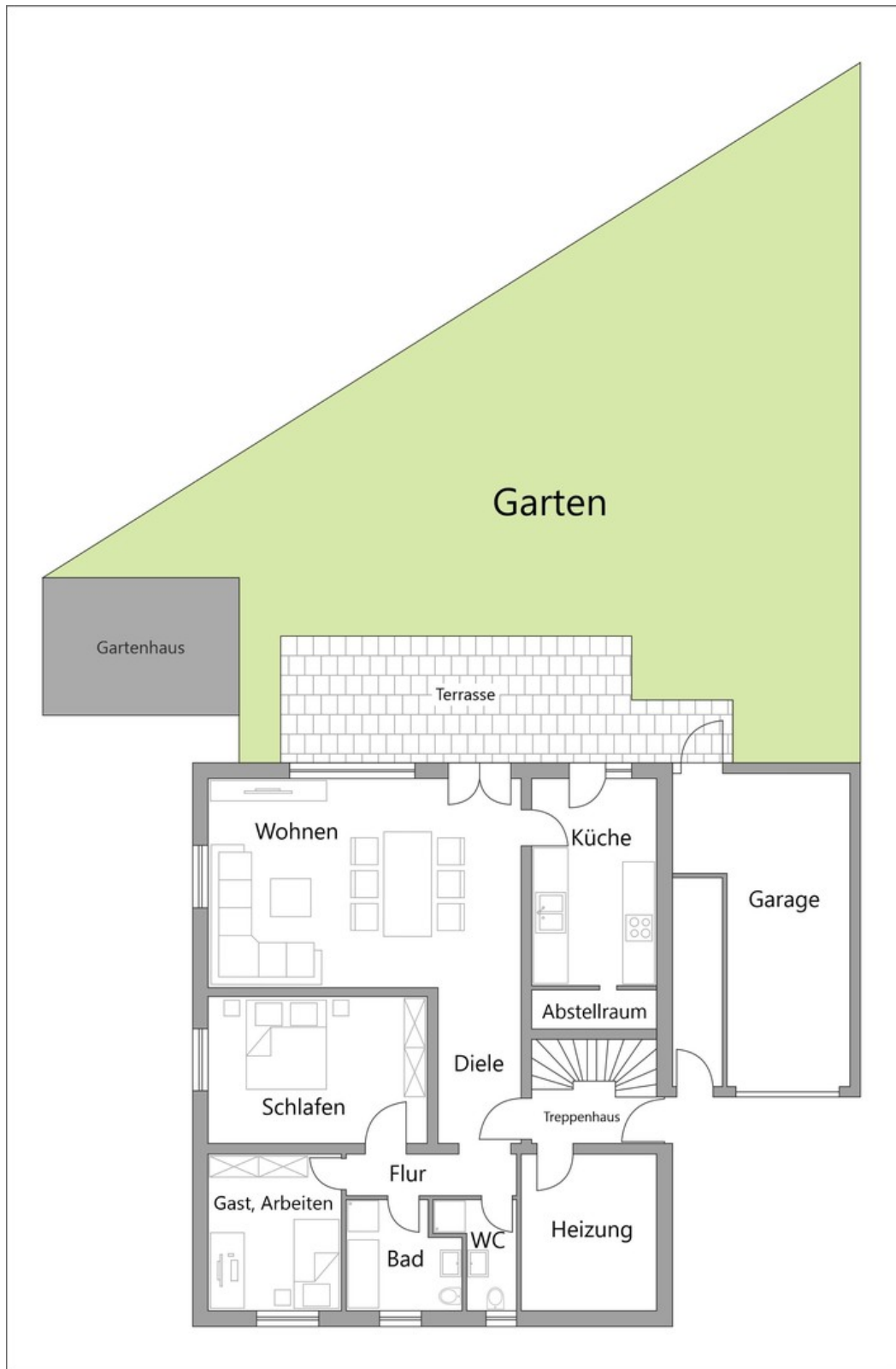
# Exposé - Galerie



Helle, separate Küche



# Exposé - Grundrisse



Grundriss