

Exposé

Wohnung in Kerpen-Sindorf

Etagenwohnung mitten in Kerpen-Sindorf zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-440813

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Jauck

50170 Kerpen-Sindorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	11	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	452 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eckdaten auf einen Blick Diese Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Kerpen-Sindorf und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohngefühl. Drei gut geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie ein eigener Stellplatz schaffen eine solide Grundlage für komfortables Wohnen. Die Wohnung eignet sich für Menschen, die eine klare Raumstruktur und ein ruhiges Zuhause mit praktischer Anbindung im Alltag schätzen. Willkommen in Kerpen-Sindorf Sindorf gehört zu den gefragten Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis und verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar. Auch Busverbindungen sowie die nahegelegene S-Bahn sorgen für eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte und Richtung Köln. Hell und charmant Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die freundliche und helle Atmosphäre auf. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnstimmung. Die Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten einen Blick in die gemeinschaftlich genutzte Grünanlage, die das Gebäude umgibt. Die Immobilie Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Küche, Badezimmer und ein separates WC ergänzen die Raumaufteilung sinnvoll. Zwei Balkone sind direkt vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer aus erreichbar und bieten zusätzliche Rückzugsorte im Alltag. Vielfältige Möglichkeiten Durch die klare Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die langfristig vermieten möchten. Die Räume lassen sich gut möblieren und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen – vom Paarhaushalt bis zum kleinen Familienalltag oder einem ruhigen Homeoffice. Zusammengefasst Diese Wohnung bietet eine solide Grundlage für Menschen, die eine gut geschnittene Immobilie in zentraler Lage von Sindorf suchen. Die Kombination aus durchdachter Raumstruktur, zwei Balkonen und guter Anbindung macht sie zu einer passenden Wahl für Käufer, die Wert auf ein praktisches und angenehm strukturiertes Wohnumfeld legen. Zustand des Hauses Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und wird über eine zentrale Heizungsanlage versorgt. Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche wirken gepflegt und ordentlich. Die Anlage wird kontinuierlich verwaltet und instand gehalten, sodass sich insgesamt ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld ergibt. Grundriss Die Wohnung ist klar und funktional gegliedert. Vom Eingangsbereich aus sind die einzelnen Räume gut erreichbar. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Schlafzimmer und weiteres Zimmer liegen ruhig und bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzung. Küche, Badezimmer und separates WC sind praktisch angeordnet und ergänzen die Raumstruktur sinnvoll.

Ausstattung

Fakten zur Wohnung

Objektart: Eigentumswohnung Adresse: Augsburger Straße 14, 50170 Kerpen-Sindorf Etage: 1. Obergeschoss Wohnfläche: ca. 90 m² Zimmer: 3 Schlafzimmer: 1 Badezimmer: 1 Separates WC: vorhanden Balkone: 2 Stellplatz: Außenstellplatz Baujahr Gebäude: 1974 Bauweise: massiv Heizung: Zentralheizung (Öl) Aufzug: vorhanden Bodenbeläge: Laminat in Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC Energieausweis: Verbrauchsausweis Endenergieverbrauch: 124,3 kWh/(m²·a) Energieeffizienzklasse: D Energieausweis gültig bis: 26.03.2028 Hausgeld: 452,00 € monatlich davon umlagefähige Kosten: ca. 341,00 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 111,00 € monatlich Anteil an der Erhaltungsrücklage (31.12.2025): ca. 5.594,81 € Miteigentumsanteil: 14.677 / 1.000.000 Kaufpreis: 169.000 €

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer belebten Wohnanlage in Kerpen-Sindorf. In wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie mehrere Buslinien sowie die S-Bahn-Linien S13 und S19, die Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen bieten. Sindorf ist ein beliebter Wohnort im Rhein-Erft-Kreis. Ebenfalls fußläufig zu erreichen sind Restaurants, Bäckereien, Arztpraxen, Supermärkte und Cafés.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

