

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wesseling

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wesseling Keldenich



Objekt-Nr. OM-448554

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **280.000 €**

50389 Wesseling
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1995 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 84,95 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Übernahme | sofort | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das klingt nach einer großartigen Gelegenheit! Diese wunderschöne Eigentumswohnung bietet nicht nur eine attraktive Investitionsmöglichkeit, sondern auch einen schönen Lebensraum für Sie.

Alle Räume sind von der Diele und vom Flur aus begehbar. Die Wohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, ein großes Wohn- und Esszimmer, ein Bad und eine separate Küche. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einem Fenster ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum überdachten Südwest-Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick ins Grüne haben. Hier lässt es sich in ruhiger Atmosphäre entspannen und genießen.

Zusätzlich steht Ihnen ein großer Dachspeicher mit einer festen Treppe in der Diele, ein Abstellraum in der Wohnung und ein weiterer Abstellraum neben der Garage zur Verfügung, die Komfort und Flexibilität bieten.

Im Jahr 2022 wurde eine komplett neue Balkonanlage inklusive Überdachung errichtet. Im selben Jahr ließen wir eine neue Wohnungseingangstüre einbauen. Eine neue Haustüre sowie eine neue Klingelanlage mit Videofunktion wurden im Jahr 2023 eingebaut.

Ein weiteres Highlight bildet die Energieeffizienz der Immobilie. Durch Massivwände mit außen- und innenliegender Dämmung, die Wärmebrückenfreiheit bieten, ergibt sich ein Optimum an Wärmeerhalt im Haus. Weiterhin sorgt die neu eingebaute Gasheizung im Jahr 2014 seither zuverlässig für Wärme und für einen niedrigen Energieverbrauch. Durch die Solarthermie-Anlage auf dem Dach wird bei Sonne die Wohneinheit kostenlos mit warmem Wasser versorgt.

Abgerundet wird diese wunderschöne Wohneinheit durch die in der ganzen Wohnung verlegte Fußbodenheizung und einen großen Stellplatz vor dem Haus.

Vereinbaren Sie jetzt mit uns einen Termin, um die Wohnung vor Ort zu besichtigen!

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
- Großer überdachter Balkon mit Ausblick
- Im Jahr 2022 wurde die Balkonanlage neu gebaut
- Bodenfliesen in der gesamten Wohnung
- Gute Anbindung
- Videosprechanlage und neue Haustüre
- Elektrische Rollläden
- SAT-Anlage

- Dachspeicher mit Treppenzugang, ein Abstellraum in der Wohnung und ein Abstellraum neben der Garage
- Aktuell vermietet, unsere Mieter haben vor bis Ende 2026 auszuziehen
- Eigener Stellplatz (Kaufpreis: 15.000 €)
- Ruhige Atmosphäre
- Familienfreundliche und nette Nachbarschaft

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Willkommen in Wesseling, einer lebendigen Stadt im Rhein-Erft-Kreis, die sich unmittelbar südlich von Köln erstreckt. Wesseling zeichnet sich durch einen bemerkenswerten Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe aus und gilt daher als bedeutender Wirtschaftsstandort in der Region.

Der Stadtteil Keldenich, bei dem es sich im Wesentlichen um einen reinen Wohnort handelt, liegt südwestlich der Wesseling Stadtmitte und umfasst eine Fläche von 553,58 Hektar. Nachbarorte von Keldenich sind im Nordwesten der Wesseling Stadtteil Berzdorf, im Südwesten der Bornheimer Stadtteil Sechtem und im Osten wiederum der Wesseling Stadtteil Urfeld. Am westlichen Ortsrand fließt der Dickopsbach. Zwischen Keldenich und Berzdorf liegt das Naturschutzgebiet Entenfang.

Der Ort verfügt über vier Kindergärten, die Grundschulen Albert-Schweitzer-Schule und Schillerschule sowie die katholische Kirche St. Andreas und die evangelische Kreuzkirche. Seit 1999 betreibt die Stadt Wesseling im Schwingeler Hof ein Kulturzentrum. Die City verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte sind gut zu erreichen.

Die nächsten Stadtbahn-Haltestellen sind Wesseling und Wesseling-Süd an der Linie 16 der Stadtbahn Köln (Rheinuferbahn) zwischen Köln und Bonn. Der nächste DB-Bahnhof ist Sechtem an der linken Rheinstrecke. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle ist Wesseling auf der Bundesautobahn A555. Und die A553 hat eine Verbindung zu den Autobahnen A61 und die A1.

Diese Eigentumswohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend in Wesseling Keldenich. Durch den angrenzenden Dickopsbach entsteht im Sommer ein angenehmes und kühles Klima. Über den Bach ist das Naherholungsgebiet Entenfang fußläufig innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Hier sind abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Grillen, Spielen, Wandern oder Entspannen gegeben. Zudem sorgen die vielen Grünflächen und schönen Landschaften im Umland für Ruhe und Entspannung.

Die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zu den Medienstädten Köln und Bonn machen Wesseling zu einer Stadt mit hohem Wohnwert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 100,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Balkon mit Aussicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Luftaufnahme vom Dach

Exposé - Galerie



Luftaufnahme von vorne

Exposé - Grundrisse

