

Exposé

Wohnung in Wesseling

***** Schöne, besonders gut geschnittene -3,5 Zi- Whg - mit Balkon in Wesseling*****



Objekt-Nr. OM-452631

Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexandra Koch

Hans-Sachs-Straße 1
50389 Wesseling
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	117,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Ofenheizung
Mietsicherheit	2.970 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und besonders gut geschnittene 3,5 Zimmerwohnung befindet sich in Wesselig - Berzdorf im zweiten Obergeschoss eines Dreifamilienhauses.

Der Flur „heißt Sie herzlich Willkommen“ und führt Sie zentral in alle Räume der Wohnung. Die Wohnfläche von ca. 117 m² verteilt sich auf das große Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, die Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie das Tageslichtbadzimmer und ein Gäste- WC.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche versehenen, diese wird dem Mieter zur kostenlosen Nutzung überlassen. Die Küche ist in einer U- Form angelegt und bietet somit viel Stauraum und Arbeitsfläche.

Besonders schön ist hier das Esszimmer, welches sich angrenzend an die Küche befindet – hier kann perfekt ein großer Esstisch aufgestellt werden. Somit ergeben sich hieraus zwei vollwertige und voneinander getrennte Gemeinschaftsräume.

Das sehr großzügige und helle Wohnzimmer fungiert somit optimal als Mittelpunkt für die ganze Familie. Von dem Wohnzimmer sowie von einem der beiden Schlafzimmer erreichen Sie den Balkon. Auf dem Balkon kann sowohl eine Essgelegenheit für laue Sommerabend als auch die ein oder andere Balkonpflanze unter gebraucht werden.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem großen Waschtisch und dem WC ausgestattet. Außerdem verfügt die Wohnung noch über ein Tageslicht - Gäste- WC.

Die beiden Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das Esszimmer sind mit schickem Stäbchenparkettboden ausgestattet. Die Bäder sowie die Küche sind mit Fliesenböden versehen.

Das Dreifamilienhaus liegt umgeben von mittelgroßen unterschiedlichen Unternehmen (z.B. Autowerkstatt, Garten-Landwirtschaftsbetrieb) sowie weiteren Gewerbeobjekten und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Diese Wohnung eignet sich optimal für Familien oder Paare die das Vorstadtleben bevorzugen und die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Ausstattung

AUSSTATTUNG

- 3,5 Zimmerwohnung
- Dreifamilienhaus
- 2.Obergeschoss
- ca. 117 m² Wohnfläche
- Stäbchenparkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden in der Küche und den Bädern
- großer Balkon vom Schlafzimmer und dem Wohnzimmer zugänglich
- Rollläden an allen Fenstern
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- große Fenster
- Öl - Zentralheizung
- Kamin

- Wärmedämmung
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
- Tageslicht Gäste-WC
- Miete: (kalt) : 990,00 €; NK: 350,00 €
- PKW parken an der Straße
- Einzug: 15.05.2026

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis und grenzt am linken Ufer des Rheins südlich an den Kölner Stadtteil Godorf an.

Geschäfte und Güter des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe gut erreichbar. Im Zentrum von Wesseling sind diverse Geschäfte, große Schulzentrum mit einer Vielzahl von Schulen (Gymnasium, Real-, Haupt-, Grund- und Berufsschule) an.

Die Infrastruktur der Stadt Wesseling ist als gut zu bezeichnen. Der öffentliche Personennahverkehr vernetzt Wesseling mit den umliegenden Städten durch die sogenannte Rheinuferbahn sowie die zahlreichen Buslinien. Wesseling erreichen Sie über die A555 (Verbindung zwischen Köln und Bonn) und die A553 (Verbindung zu A1 und A61).

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Gäste-Bad