

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wesseling

Ruhige Dachgeschosswohnung mit Balkon in Keldenich * 4-Zimmer



Objekt-Nr. **OM-457624**

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 |
| Hausgeld mtl. | 220 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, nicht nur klug zu investieren, sondern auch ein gemütliches und großzügiges Zuhause zu schaffen. Alle Räume sind praktisch von der Diele und dem Flur aus erreichbar, was für optimale Bewegungsfreiheit sorgt.

Die Wohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein großes Wohn- und Esszimmer, das zum Verweilen einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet – ideal für entspannende Momente bei Tageslicht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den überdachten Südwest-Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre einlädt.

Zusätzlichen Komfort bieten ein großer Dachspeicher mit fester Treppe, ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein weiterer Abstellraum neben der Garage. Diese zusätzlichen Flächen sorgen für Ordnung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 2022 wurde eine komplett neue Balkonanlage inklusive Überdachung installiert, und ebenfalls im selben Jahr erhielt die Wohnung eine neue Eingangstür. Für noch mehr Sicherheit und modernen Komfort sorgen die im Jahr 2023 eingebauten neue Haustür sowie die Klingelanlage mit Videofunktion.

Ein besonderes Highlight ist die Energieeffizienz der Immobilie: Massive Wände mit Außen- und Innen-Dämmung sorgen für Wärmebrückenfreiheit und damit für einen optimalen Wärmeerhalt. Seit 2014 sorgt eine moderne Gasheizung für wohlige Wärme bei niedrigem Energieverbrauch. Zusätzlich versorgt eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach die Wohnung an sonnigen Tagen kostenlos mit warmem Wasser.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung verlegt ist, sowie einen großzügigen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung vor Ort präsentieren zu dürfen!

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
- 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 Wesselinger Stadtmitte und umfasst eine Fläche von 553,58 Hektar. Nachbarorte von Keldenich sind im Nordwesten der Wesselinger Stadtteil Berzdorf, im Südwesten der Bornheimer Stadtteil Sechtem und im Osten wiederum der Wesselinger 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



Vorderansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Balkon mit Aussicht



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Luftaufnahme vom Dach

Exposé - Galerie

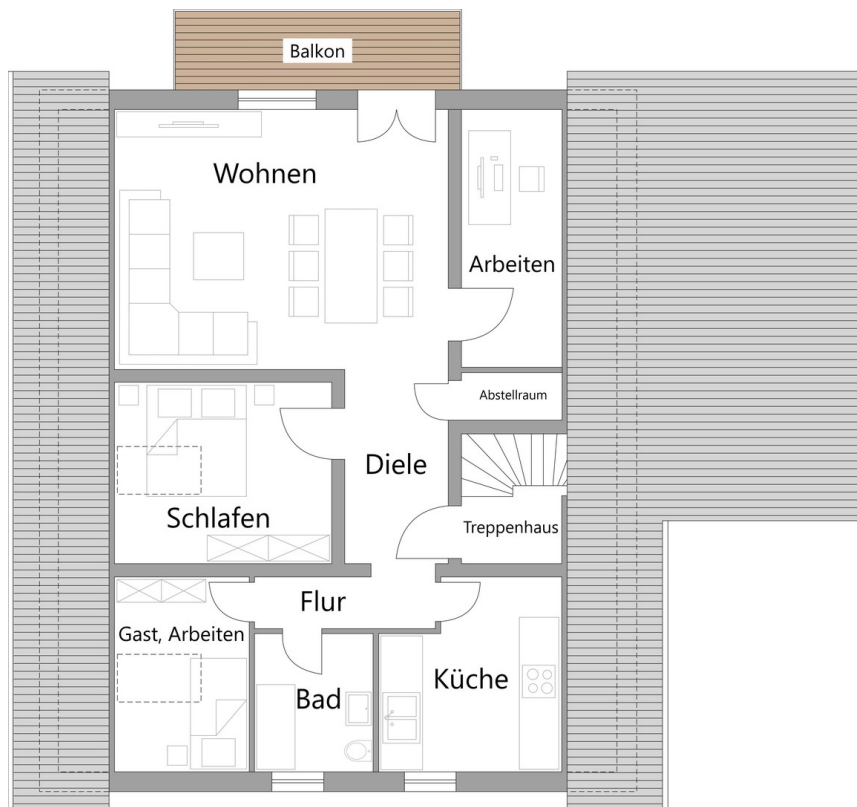


Luftaufnahme von vorne



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG