

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wesseling

Großzügige 3-Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse und barrierefrei



Objekt-Nr. **OM-462029**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **380.000 €**

50389 Wesseling
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	115,21 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	300 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung besticht durch hochwertige Bauweise und einen großzügigen, offenen Wohnbereich mit Terrasse und Garten. Sie liegt in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage in Wesseling Keldenich mit schneller Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Autobahn und ist ab dem 01.08.2026 bezugsfrei.

Die Wohnung ist durchdacht gestaltet: Alle Räume sind bequem und barrierefrei 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.

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:

- barrierefrei und altersgerecht
- 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 Abstellmöglichkeiten bietet das Gartenhaus im Garten
- Ruhige Atmosphäre
- Familienfreundliche und nette Nachbarschaft

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Barrierefrei

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



Eigentumswohnung im EG

Exposé - Galerie



Wohnen mit Austritt



Kochen mit Austritt

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Luftaufnahme vom Dach

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Garage neben der Haustüre

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Badewanne



Terrasse

Exposé - Grundrisse

