

# Exposé

## Wohnung in Meckenheim

**135 m<sup>2</sup>, sofort frei, viel Raum und Potential**



Objekt-Nr. OM-471566

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Siebel

53340 Meckenheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,90 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	540 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- 134,9 m<sup>2</sup> auf einer Ebene, sehr durchdacht geschnitten
- Zwei Balkone nach Südwesten mit freiem Blick in die Voreifel
- Nur drei Parteien im Haus, dadurch viel Ruhe und Privatsphäre
- Eigene Garage plus zwei geräumige Kellerräume
- Leer und kurzfristig bezugsfertig
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Diese Wohnung zeigt ihre Großzügigkeit schon beim Betreten. Der Empfangsbereich ist fast 30 m<sup>2</sup> groß, genug Platz für einen Lese- oder Arbeitsbereich. Der Blick geht direkt weiter in den offenen Wohnbereich mit Essplatz und offener Küche. Durch die Fensterfront reicht die Sicht bis in die Voreifel. Eine Sichtachse, die Weite und offenes Wohnen spürbar macht.

Der Wohnbereich mit der offenen Küche ist rund 40 m<sup>2</sup> groß und wird von einem der beiden Balkone flankiert. Beide Balkone liegen nach Südwesten, hier genießt man die Nachmittags- und Abendsonne.

Gleich neben dem Wohnbereich liegt ein weiteres Zimmer mit etwa 25 m<sup>2</sup>. Es hat einen eigenen Zugang zum zweiten Balkon und denselben weiten Blick über die Dächer von Alt Meckenheim. Rechts davon befinden sich ein separates WC für Gäste sowie das Tageslichtbad mit Dusche, Bidet und WC.

Auf der gegenüberliegenden Seite liegen zwei weitere Zimmer zur ruhigen Straßenseite. Mit rund 18 und 10 m<sup>2</sup> eignen sie sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. So bleibt die Wohnung flexibel, egal ob für die Familie oder das Paar mit Homeoffice.

Praktisch im Alltag: Im Empfangsbereich gibt es einen Abstellraum. Dazu gehören zwei separate Kellerräume im Erdgeschoss, außerdem stehen ein Waschkeller und ein Fahrradraum für die Hausgemeinschaft bereit. Und weil eine gute Wohnung auch einen guten Stellplatz braucht, gehört eine Einzelgarage im Haus samt zusätzlichem Stellplatz dazu.

Die Wohnung ist gepflegt, leer und kann kurzfristig übergeben werden. Baujahr 1972, Ölzentralheizung. Wer Wert auf Platz, Licht und eine ruhige Lage legt, sollte sich diese Wohnung ansehen.

## Ausstattung

- Repräsentativer Empfangsbereich mit fast 30 m<sup>2</sup>
- Offener Wohnbereich mit Essplatz und offener Küche
- Zwei Balkone nach Südwesten mit Fernblick
- Tageslichtbad mit Dusche, Bidet und WC
- Separates WC für Gäste
- Isolierverglaste Aluminiumfenster mit Rollläden
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zwei eigene Kellerräume im Erdgeschoss
- Waschkeller und Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- Einzelgarage im Haus plus zusätzlicher Stellplatz

- Kleine Hausgemeinschaft mit nur drei Parteien
- Böden, Wände und Küche sanierungsbedürftig

**Fußboden:**

Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend zwischen Alt Meckenheim und der "Neuen Mitte". Geschäfte, Ärzte und Cafés erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Meckenheim ist mit rund 25.000 Einwohnern eine lebendige Mittelstadt mit allem, was den Alltag leicht macht: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen aller Formen sind vor Ort.

Die sehr gute Verkehrsanbindung ist hervorzuheben. Die Autobahnen A565 und A61 sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie schnell nach Bonn, Köln und ins Umland. Mehrere Buslinien und der nahe Bahnhof sorgen dafür, dass Sie auch ohne Auto gut zurechtkommen.

Rund um Meckenheim prägen Obstplantagen und die sanften Hügel der Voreifel das Landschaftsbild. Parks, Rad und Wanderwege laden zur Erholung im Grünen ein. Eine Lage, die Ruhe und Natur mit kurzen Wegen in die Stadt verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bad



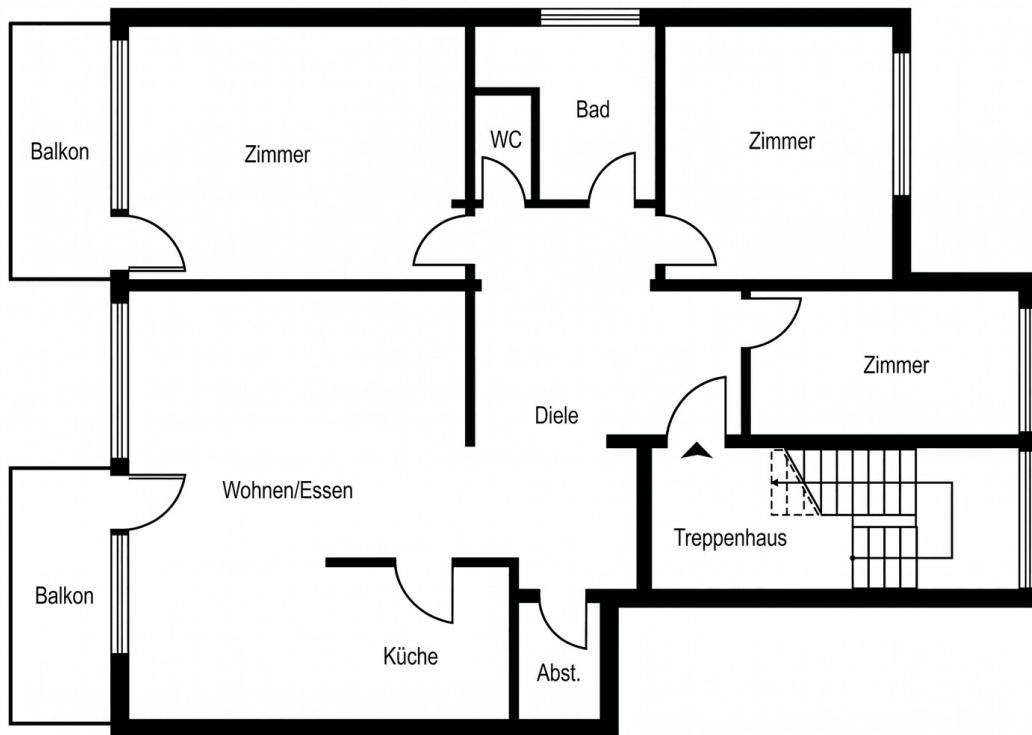
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss