WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC IMMOBILIEN Zum Exposé

FALC FINANCE Finanzierung berechnen

Objektnummer FALC-LLa-66580

Erstbezug nach Renovierung

Eckdaten

Kaufpreis	***269.000,00 €***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Wohnfläche	***86,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Schlafzimmer	***3,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1996***
Zustand	***Teil/Vollrenoviert***
Bad	***Wanne***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***14.05.2034***
Energiekennwert	***114 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***14.05.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Diese attraktive Wohnadresse befindet sich in einer angenehmen Wohngegend, die ideal für Menschen mit Plänen zur persönlichen und familiären Weiterentwicklung ist. Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Straßen, die ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung bieten. Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre freundliche Gemeinschaft und bietet eine ideale Balance zwischen städtischen Annehmlichkeiten und einem naturnahen Lebensstil.

Die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt durch ein hervorragendes Netzwerk: Bahnstation Niederpleis Campus und Tram-Station Sankt Augustin Zentrum sind bequem erreichbar, was das Pendeln erleichtert und schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten gewährleistet. Für sportliche Aktivitäten stehen die Turnhalle Niederpleis und der 1. TC Sankt Augustin zur Verfügung, die eine leichte Integration von Training und Teilnahme an Tanz- oder Fitnesskursen in den Alltag ermöglichen. Die tägliche Versorgung ist durch nahegelegene Supermärkte wie REWE und HIT gewährleistet, ergänzt durch Drogerien und Apotheken für schnelle Einkäufe. Für Entspannung nach einem Arbeitstag lädt der Pleiser Park zu erholsamen Spaziergängen ein, da er in kurzer Distanz liegt.

Die optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wird durch eine nahe Autobahnauffahrt und den etwa 20 Autominuten entfernten internationalen Flughafen Köln/Bonn gesichert, was besonders vorteilhaft für Geschäftsreisen und Urlaubsflüge ist.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein harmonisches Wohnumfeld mit der perfekten Balance aus Ruhe und urbanen Annehmlichkeiten, ideal für all jene, die eine moderne und lebendige Lebensart in einer gut angebundenen und aufgeschlossenen Gemeinschaft schätzen.

Objektbeschreibung

Diese charmante frisch renovierte 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 und bietet eine Wohnfläche von ca. 84m². Durch den durchdachten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Die Wohnung wird ohne Käuferprovision angeboten und ist aktuell zur eigenen Nutzung frei, kann aber natürlich auch vermietet werden.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und ist dank des Erkers sehr pfiffig geschnitten.

Das helle Wohnzimmer überzeugt mit einem direkten Zugang zum überdachten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die beiden Schlafzimmer bieten genügend Platz für ein gemütliches Bett sowie einen Kleiderschrank und punktet mit einer angenehmen Größe. Ein weiteres Zimmer kann als Kinder- / Esszimmer oder optional als Büro genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ein großer Pluspunkt ist das zusätzliche frisch renovierte Gäste-WC.

Im Untergeschoss befinden sich ein Wasch- / und Trockenraum ebenso wie ein eigener Kellerraum. Außerdem besteht die Möglichkeit auch gerne mehrere PKW-Stellplätze in verschiedenen Ausprägungen ab 7.000,- zusätzlich zu erwerben.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der ruhigen Lage bietet diese Wohnung ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine harmonische Kombination aus Komfort und Funktionalität suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser ansprechenden Wohnung überzeugen.

Ausstattung

Die Wohnung wird durch eine Gas-Heizung beheizt, während die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer erfolgt. Diese Kombination sorgt für eine zuverlässige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Ein moderner und neu verlegter Vinylboden in Holzoptik erstreckt sich durch die Wohnräume und verleiht ihnen eine warme und einladende Atmosphäre. Die pflegeleichte Oberfläche bietet zudem eine angenehme Haptik und eine ansprechende Optik.

Das Badezimmer ist nahezu deckenhoch gefliest und überzeugt mit einer zeitlosen Gestaltung. Die Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort und lädt zum Entspannen ein.

Doppelt verglaste Fenster mit pflegeleichten PVC-Rahmen tragen zu einer guten Wärmedämmung und einem angenehmen Wohnklima bei. Ergänzt werden sie durch Rollläden, die nicht nur für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen, sondern auch die Privatsphäre erhöhen.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

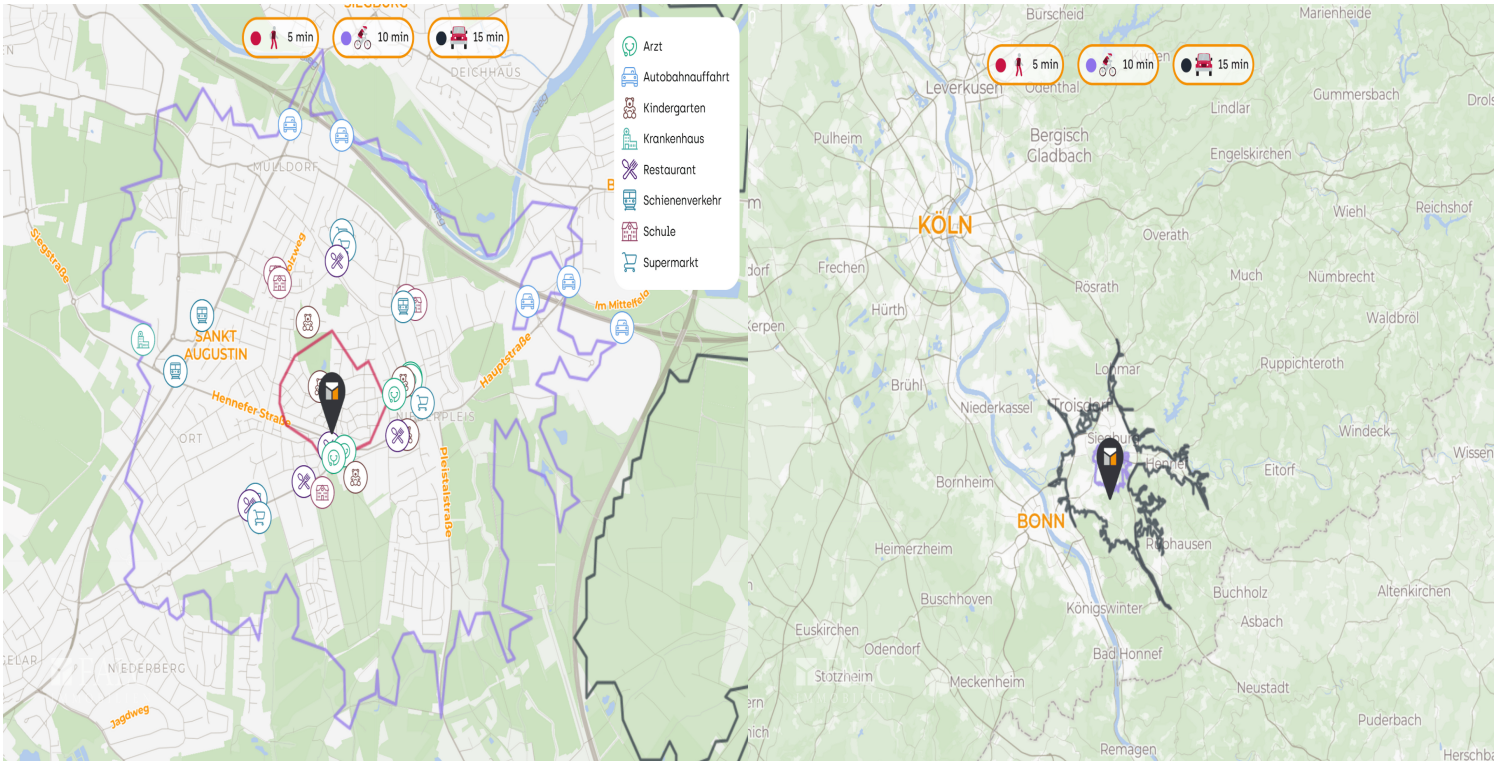
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen