

# Exposé

## Wohnung in Sankt Augustin

### Helle 4-Zimmer Wohnung in Sankt Augustin



Objekt-Nr. OM-312613

#### Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna

53757 Sankt Augustin  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	12	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, sonnige Eigentumswohnung liegt im 8. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Zwei Aufzüge stehen Ihnen zur Verfügung und bringen Sie zu ihrer Wohnung.

In der Diele finden Sie rechterhand einen großen praktischen Wandschrank für Ihre Garderobe und Hausgerätschaften.

Rechterhand liegen, das Gäste-WC mit Fenster, gefolgt vom sanierten, weiß gefliesten Tageslichtbad mit großer Dusche, Waschbecken und Toilette. Die drei Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer liegen hier nebeneinander. Zwei von ihnen bieten jeweils einen eigenen Zugang zum Balkon, der mit drei elektrischen Markisen ausgestattet ist. Auch von ihrer praktisch geschnittenen Küche gelangen Sie hinaus.

Im großen Wohnzimmer finden Sie den vierten Zugang zu Ihrer eigenen Freizeitoase in Süd-Westlage mit ca. fünfzehn Metern Länge und einem traumhaften Rundblick, beim klarem Wetter bis zum Kölner Dom.

Letzte Modernisierung/Sanierung 2023 (Fenster 3-fach Verglasung, Designboden mit kork Trittschalldämmung)

Wesentliche Energieträger Fernwärme

Energieausweis liegt vor Endenergiebedarf 77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Sankt Augustin Niederpleis. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Ärzte, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés vor. Eine große Parkanlage ist 5 Minuten zu Fuß entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer02

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer01



Kinderzimmer02

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche

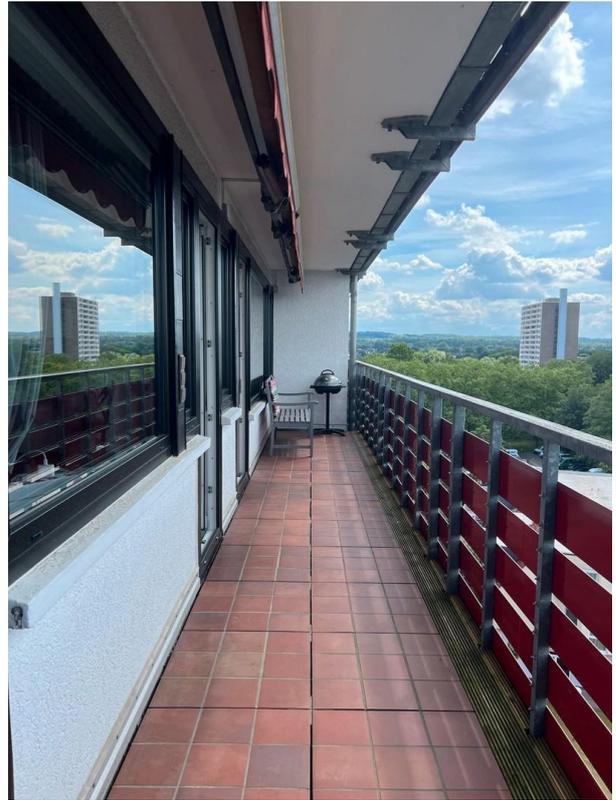


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon



Wohnzimmer03

# Exposé - Galerie



Haus

