

# Exposé

## Wohnung in Wesseling Berzdorf

### Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-328804

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Niklas Roggendorf

50389 Wesseling Berzdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	279 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN!

Eine schöne, helle und lichtdurchflutete 4-Zimmer- Wohnung in zentraler Lage mit einem Balkon.

Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegtem dreistöckigen Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verfügt über 1 großes Wohnzimmer mit Essbereich, 1 geräumige Küche mit Essmöglichkeit, 1 großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer (wovon eins als Arbeitszimmer genutzt werden könnte), 1 Bad mit Badewanne, 1 WC und 1 Balkon.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas- Zentralheizung, die Energieeffizienzklasse wird mit D bemessen.

Vor wenigen Jahren wurde die Fassade gedämmt und saniert.

Das monatliche Hausgeld beträgt 279 EUR und umfasst so gut wie alle anfallenden Nebenkosten.

Im Jahre 2024 wurde die Wohnung umfassend renoviert, dazu zählen folgende Maßnahmen:

- Bad und WC erneuert
- Sockelleisten erneuert
- Neuer Vinylboden im Wohnzimmer, Kinderzimmer, Flur und Küche
- alle Räume mit Raufaser neu tapeziert und gestrichen
- Hauseingangstüre erneuert
- Innentüren erneuert
- alle Heizkörper erneuert

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Stadt Wesseling liegt geografisch zwischen Köln im Norden und Bonn im Süden, entlang des westlichen Rheinuferes.

Entfernung zu Köln: Ca. 12 km

Entfernung zu Bonn: Ca. 15 km

Die Stadtbahnlinie 16 der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) verbindet Wesseling direkt mit Köln und Bonn, ebenfalls lassen sich die beiden Städte direkt über die A555 mit dem Auto erreichen.

Die A553 bietet zudem Anschluss an die A61 und A1.

Apotheken, Allgemeinmediziner und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Die Stadt verfügt über ein solides Netz an Grundschulen, weiterführenden Schulen und Berufskollegs.

Wesseling bietet Zugang zu Rheinufern, Parks und Sportanlagen. Kulturelle Einrichtungen wie das Kulturzentrum "Schwingeler Hof" bereichern das Stadtleben.

Die strategisch günstige Lage macht Wesseling sowohl für Pendler als auch für Unternehmen attraktiv. Die Nähe zu den beiden Großstädten Köln und Bonn sowie eine gute Verkehrsanbindung sorgen für eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich Küche

# Exposé - Galerie



Kinder- / Arbeitszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Bad

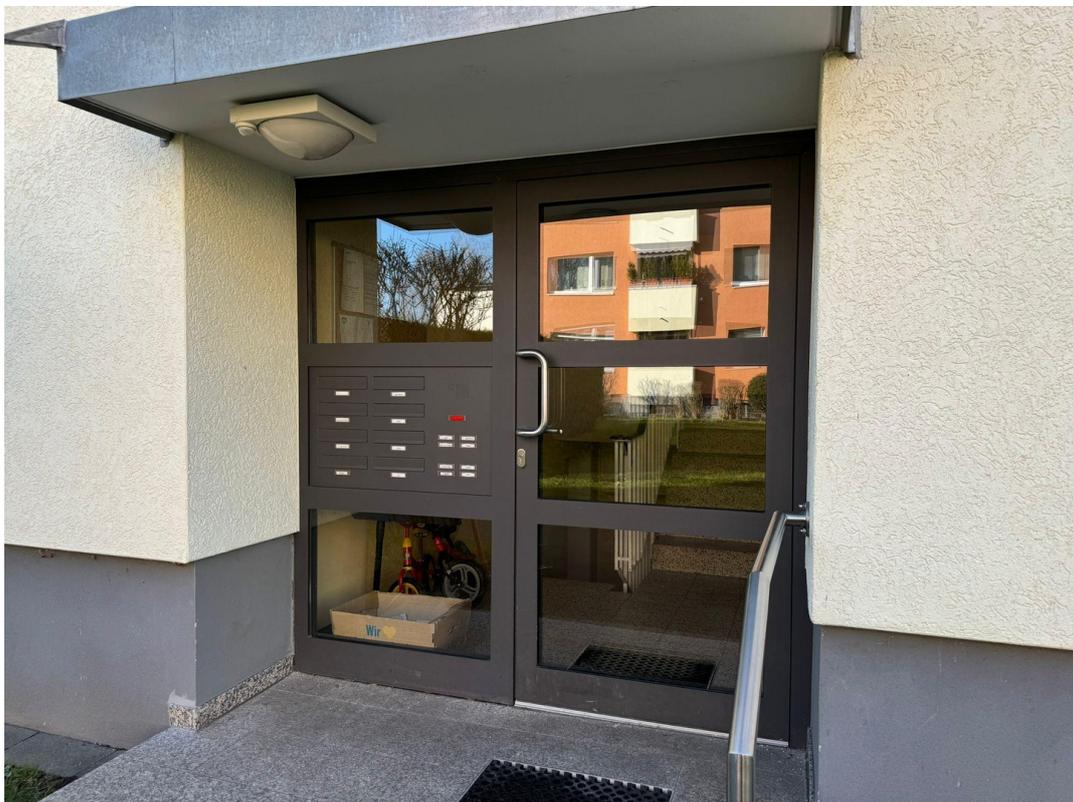


Flurbereich

# Exposé - Galerie



Loggia



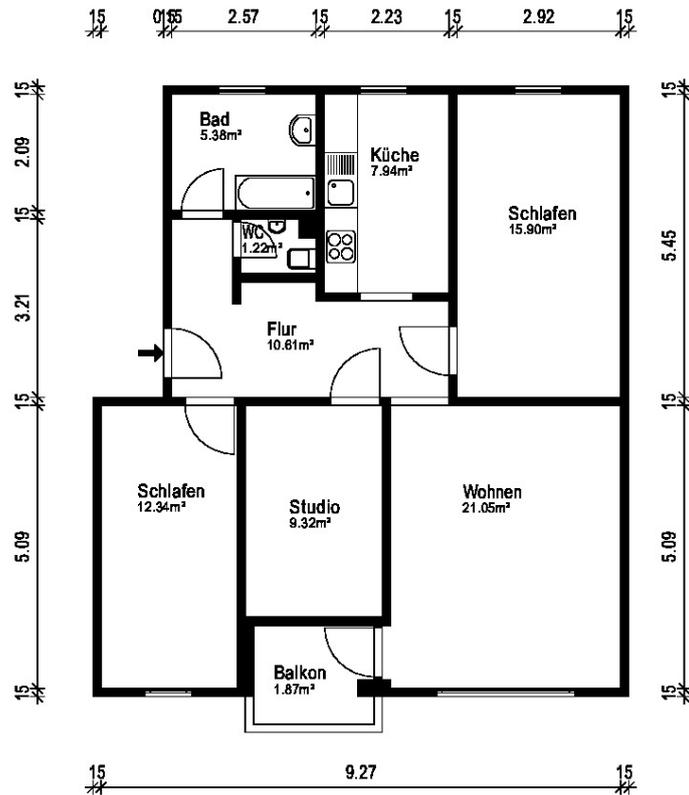
Haustüre

# Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Gebäude	ETW	
Ort/Strasse	50389 Wesseling, Espenweg 5	
Planinhalt	3.Obergeschoss links	
Maßstab	1:100	Datum
		15.04.2022
Objekt-Nr.		Plan-Nr.