Weilerswist! Wohnen im Gutshof! 2-Zimmer-ETW mit Dachterrasse und Stellplatz! (LK 4979)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis	255.000,- €	**Miete***	
Baujahr	2011	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	66 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche		**Grundstück**	9569 m²
Garage/Stellplatz	/1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem ehemaligen Mahlwerk, das im Jahr 2011 mit viel Liebe zum Detail in exklusive Eigentumswohnungen umgewandelt wurde und heute mit seinem besonderen Charme, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einer einzigartigen Wohnatmosphäre begeistert.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 66 m² und verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss: offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Zugang zur großzügigen Dachterrasse sowie einem Gäste-WC

Obergeschoss: Schlafzimmer und Vollbad

+ eigener PKW-Stellplatz
+ gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum
+ gemeinschaftlich genutzter Innenhof

BESCHREIBUNG
SELBSTNUTZER und KAPITALANLEGER aufgepasst!

Die Wohnung ist frei und somit sofort bezugsbereit!

Die 2-Zimmer-Maisonette im ehemaligen Mahlwerk präsentiert sich als außergewöhnliches Wohnensemble mit

besonderem Flair.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die offene und lichtdurchflutete Atmosphäre.
Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung und verleiht einen einladend-freundlichen Wohncharakter.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bilden zusammen mit dem hochwertigen Parkettboden eine gelungene Symbiose.
Dank der offenen Gestaltung gewährt dieser Raum jegliche Möblierungsmöglichkeiten und schafft einen idealen Rahmen für gesellige Abende mit Freunden oder der Familie.

Die von hier aus zugängliche, beeindruckende Dachterrasse lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Dank der üppigen Größe bietet diese ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzlounge und einen Gasgrill.

Zurück in der Wohnung:
Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC. Dieses ist zeitlos in Weiß gefliest und mit einem dunkelgrauen Fliesenboden ausgelegt. Ein WC und ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung. Ein großes Fenster schafft eine ideale Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit.

Über eine stilvolle, offene Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich konzipiert wurde.

Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angenehmer Raumwirkung und vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Die besondere Architektur schafft auch hier eine ganz besondere, wohnliche Atmosphäre und verleiht diesem Bereich einen gemütlichen Wohlfühlcharakter.

Direkt angrenzend befindet sich das helle Tageslichtbad, das durch sein Fenster von natürlichem Licht durchflutet wird. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC bietet es hohen Komfort für den Alltag und lädt zugleich zum Entspannen ein.

Besonders praktisch zeigt sich die durchdachte Nutzung der vorhandenen Flächen: eine leicht erhöhte Plattform bietet einen komfortablen Anschlussplatz für Waschmaschine und Trockner, während ein maßangefertigter Einbauschrank die Dachschräge optimal ausnutzt und wertvollen Stauraum schafft.
Ein stilvoller Handtuchheizkörper rundet die hochwertige Ausstattung des Badezimmers harmonisch ab.

Die gelungene Kombination aus großzügigem Raumgefühl, viel Licht und der klaren Architektur macht das Obergeschoss zu einer privaten Ruhezone, die Erholung und Wohnqualität auf besondere Weise vereint.

FAZIT
Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint auf harmonische Weise den Charme eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.
Die gelungene Umnutzung des ehemaligen Mahlwerks, die offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung, hochwertige Parkettböden sowie die großzügige Terrasse schaffen ein Wohnambiente, das sowohl stilvoll als auch einladend wirkt.

Die durchdachte Aufteilung mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss sowie dem privaten Schlafbereich mit Tageslichtbad im Obergeschoss bietet ein modernes Wohnkonzept mit hohem Wohlfühlfaktor. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Dieses Angebot eignet sich insbesondere für Singles und Paare, die etwas Einzigartiges suchen und Wert auf Architektur, Individualität und Wohnqualität legen.

Ebenso bietet die Wohnung Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine attraktive und außergewöhnliche Immobilie mit einem hohen Alleinstellungsmerkmal zu investieren.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die kein gewöhnliches Zuhause suchen, sondern ein Wohnkonzept mit Charakter, Geschichte und besonderem Flair.

SONSTIGE ANGABEN
ENERGIEAUSWEIS
Die Immobilie unterliegt nicht den Anforderungen der EnEV (Denkmalschutz)

HAUSGELD
Das Hausgeld beträgt 280,- Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

Die Ansammlung von drei Burgen und acht Gutshöfen, darunter Gut Klarenhof, zeugen seit Jahrhunderten von einer attraktiven Wohnlage in den Auen beiderseits der Erft.

`Gut Klarenhof´ in Klein-Vernich liegt neben der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Burg Vernich, in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes und den idyllischen Wiesenauen beidseits der Erft.

Geschäfte für den täglichen Bedarf und umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie städtische Infrastruktur befinden sich im 1,5 km entfernten Stadtzentrum von Weilerswist.

Auch für Kinder ist bestens gesorgt: Fußläufig (ca. 500 Meter) gibt es Spielplätze, einen Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule.

Neben Bushaltestellen gibt es auch einen Bundesbahn- und Nahverkehrsanschluss. Außerdem liegt Weilerswist unmittelbar an den Autobahnen A 1/ A61 mit schneller Anfahrt nach Köln (ca. 30 Minuten) und Bonn.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de







Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.