Barrierefreie Neubauwohnung mit Balkon, Fahrstuhl, Stellplatz und ca. 95 m² Wohnfläche! (MB5088)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	379.000,- €	**Miete***	
Baujahr	2024	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	94.83 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnbereich
- separate Küche
- Diele
- Bad
- separates WC
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon
- Aufzug

BESCHREIBUNG
Barrierefreie Neubauwohnung mit Balkon, Stellplatz und ca. 95 m² Wohnfläche (MB 5088)

In einem modernen Neubau mit insgesamt nur 7 Wohneinheiten begeistert diese großzügige Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, welche Sie bequem mit dem Aufzug erreichen. Auf ca. 94,83 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich, separater Küche, einem komfortablen Bad, separatem WC, praktischem Hauswirtschaftsraum und Balkon.
Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 27 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die angenehme

Raumgröße bietet er vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und schafft einen attraktiven Lebensmittelpunkt für den Alltag. Großzügige Fensterflächen sorgen hier, wie auch in der gesamten Wohnung, für lichtdurchflutete Räume und eine wohnliche Atmosphäre.

Die beiden Schlafzimmer mit ca. 15 m² und ca. 15,5 m² bieten ausreichend Platz für eine individuelle Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Diele, die die einzelnen Bereiche der Wohnung miteinander verbindet.
Das ca. 12 m² große Bad bietet viel Platz und wird entsprechend der Bau- und Leistungsbeschreibung mit moderner Sanitärausstattung ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Der ca. 5,20 m² große Hauswirtschaftsraum bietet praktischen Stauraum und verfügt über einen Anschluss für eine Waschmaschine.
Der Balkon erweitert den Wohnbereich um einen privaten Außenbereich. Mit ca. 6 m² Fläche bietet er Platz für Sitzmöglichkeiten und ermöglicht es, den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen zu erweitern.

Auch technisch ist die Wohnung auf einen modernen Neubau ausgelegt. Sämtliche Räume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Wohnbereiche werden mit hochwertigen, dreifach verglasten Kunststofffenstern mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Vorgesehen sind zudem elektrische Rollläden.
Ein besonderes Merkmal des Neubauvorhabens ist die moderne Wärme- und Stromversorgung. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein Wärmelieferantensystem mit BHKW (Blockheizkraftwerk) und Wärmepumpe. Zusätzlich wird Strom über eine Photovoltaikanlage und das BHKW erzeugt und über einen intelligenten Stromspeicher bereitgestellt.
Die Elektroausstattung erfolgt mit einem GIRA-Schalterprogramm oder einem gleichwertigen System. Vorgesehen sind unter anderem zeitgemäße Steckdosen- und Beleuchtungslösungen, Türsprechanlage sowie Rauchwarnmelder in den Schlafräumen.
Die Sanitärausstattung umfasst unter anderem wandhängende Tiefspül-WCs sowie Waschtischanlagen. Das Bad wird entsprechend der Bau- und Leistungsbeschreibung gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Die Ausstattung erfüllt auch die Ansprüche an eine seniorengerechte Nutzung.

Das Gebäude selbst ist als vollständig unterkellertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten errichtet worden. Die Außenwände sind als Porensteinmauerwerk mit zweilagigem Putz ausgeführt. Das Gebäude trägt ein Satteldach in Holzkonstruktion sowie Balkone mit Stahlbetonplatten und Geländern.
Die Wohnung bietet damit die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, moderner Neubauqualität, zeitgemäßer Haustechnik und einer kleinen Eigentümergemeinschaft.

Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung. Diese umfasst unter anderem Angaben zu Bauweise, Fenstern, Haustechnik, Elektroinstallation, Sanitärausstattung, Türen, Bodenbelägen und Außenanlagen. Stand der Bau- und Leistungsbeschreibung ist der 07.04.2026.

FAZIT
Diese attraktive Neubau-Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen, modernen Komfort mit Aufzug und die Freiheit, eigene Wohnträume zu verwirklichen. Mit rund 95 m² Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem Balkon bietet sie den idealen Rahmen für ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Tag an wohlfühlt.

Die moderne Haustechnik, die Fußbodenheizung und die durchdachte Raumaufteilung schaffen beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen. Gleichzeitig bietet Ihnen der Neubau die Möglichkeit, die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu vollenden und Ihren eigenen Stil einzubringen.
Ob als stilvolles Zuhause für Paare, für die kleine Familie oder als langfristige Investition in die eigenen vier Wände. Diese Wohnung bietet Raum für neue Lebenspläne, persönliche Entfaltung und viele schöne Momente. Entdecken Sie

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

Ihr neues Zuhause in Bergheim und machen Sie aus dieser modernen Neubauwohnung Ihren ganz persönlichen Wohlfühlort.

SONSTIGE ANGABEN
- Bei den Bildern handelt es sich um Möblierungsvorschläge!

- Es stehen weitere Wohnungen in unterschiedlichen Etagen und Größen zum Verkauf.

- Interaktive 3D-Besichtigung: Nutzen Sie die Möglichkeit, die Wohnung vorab virtuell zu besichtigen.

- Die Höhe der monatlichen Hausgeldzahlungen ist noch nicht bekannt.

Die Wohnung befindet sich in Bergheim-Thorr, in verkehrsgünstiger Lage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und machen den Standort für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv.
Die nahegelegenen Bushaltestellen ermöglichen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Bergheim-Zieverich bietet zusätzliche Möglichkeiten für die regionale Mobilität. Auch die Bergheimer Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, gastronomischen Angeboten und weiteren Versorgungseinrichtungen ist schnell erreichbar.

Wer seine Freizeit gerne aktiv und im Grünen verbringt, profitiert von den vielfältigen Rad- und Spazierwegen sowie den Sport- und Freizeitanlagen in der Umgebung. Die nahegelegenen Erftauen bieten zusätzliche Möglichkeiten, den Alltag draußen zu genießen und Erholung in der Natur zu finden.
Eine Lage, die kurze Wege im Alltag, eine gute Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten miteinander verbindet ? und damit beste Voraussetzungen für modernes Wohnen in Bergheim bietet.

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

Objektbilder





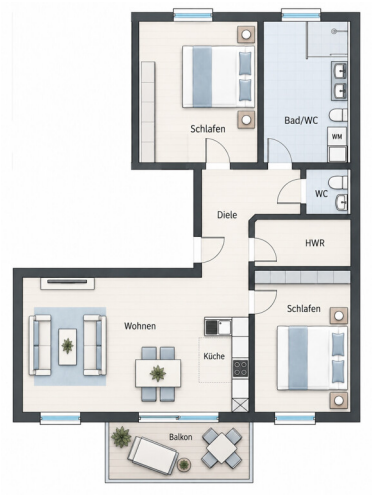








Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



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.