Neubau in Bergheim! Top-moderne, hochwertige 3-Zi.-Wohnung, Südloggia und TG-Stellplatz! (SN 5101)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis		**Miete***	1.100,- €
Baujahr	2023	**Nebenkosten**	150,- €
Wohnfläche	80 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

AUFTEILUNG
AUFTEILUNG
2. OG: Wohn-/Esszimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad, Diele, Abstellraum

BESCHREIBUNG
Das neu errichtete Mehrfamilienhaus wurde 2023/2024 in massiver Bauweise und mit einem sehr hohen Anspruch an Komfort und Energieeffizienz fertig gestellt und befindet sich in Bergheim.

Die 3-Zimmer Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und erstreckt sich mit einer gelungenen Raumaufteilung über insgesamt ca. 80 m².

Schon beim Betreten durch die weiße Sicherheits-Wohnungstür fallen die optimale Aufteilung und lichte Atmosphäre auf. Durchgängig hochwertige Ausstattungsmerkmale werden beschrieben durch einen Mix aus verlegtem, honigfarbenen Echtholz-Parkett und großformatigen, anthrazitfarben Bodenfliesen sowie eleganten, weißen Innentüren.

Alle Innenwände sind mit weißem Malervlies versehen und die Zimmerdecken weiß verputzt.

Die in der ganzen Wohnung unterlegte Fußbodenheizung spendet angenehme Wärme.

Große Fensterflächen (bodentief) fluten die Wohnung mit viel Sonnenlicht, wodurch ein freundlich-helles Wohnambiente

entsteht.

Mit einer behaglichen Großzügigkeit überzeugt das Wohn-/ Esszimmer vor allem durch einen gelungenen, ebenmäßigen Zuschnitt mit vielen individuellen Möblierungsmöglichkeiten.

Die breite und bodentiefe Fensterfront in diesem Bereich, welche den Zugang auf die sonnenoptimal nach Süden ausgerichtete Loggia liefert, wird Sie begeistern!

Ebenmäßig geschnitten überzeugt die Küche vor allem durch eine beachtliche Größe mit viel Platz inkl. reichlich Stau-/ und Arbeitsfläche.

Die neue Einbauküche in weiß Hochglanz Optik, ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Sie kann für zzgl. 50,- Euro im Monat angemietet werden.

Die zwei Schlafzimmer zeigen sich mit einem nahezu quadratischen Zuschnitt und jeweils einem großen Fenster für eine gute Belichtung und Belüftung.

Beide sind in ihrer Funktion flexibel nutzbar. Sie eignen sich sowohl als Schlafraum, als auch als Kinder-/ Gästezimmer, praktisches Homeoffice oder die beliebte begehbare Ankleide.

Abgerundet wird das Raumkonzept durch das großzügige Badezimmer. Mit großformatigen grauen Wandfliesen und einem anthrazitfarbenen Boden liegt es ganz im Trend der Zeit. Eine große umglaste Walk-In-Dusche mit Regenwaldduschkopf, Waschtisch, Hänge-WC und Handtuchheizkörper beschreiben die elegante und moderne Ausstattung.

Der Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Stauraum.

Als zusätzliche Staufläche ist der Wohnung im Untergeschoss ein separater Abstellraum zugeordnet. Eine gemeinsame Waschküche bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, welcher für 70,- Euro im Monat zur Verfügung steht (optional: Elektrolademöglichkeit). Eine Wallbox kann auf Wunsch angebracht werden.

FAZIT
Diese Wohneinheit eignet sich in erster Linie an Singles, Paare und kleine Familien, die Wert legen auf modernen, hochwertigen Wohnkomfort und eine elegante geradlinige Architektur inmitten bester, gewachsener Wohnlage von Bergheim. Nur 10 Gehminuten zum Bus-/Bahnhof.

SONSTIGE ANGABEN
Der Vermieter legt Wert auf Mieter die bereit sind, sich harmonisch in die ruhige Haus- bzw. Bewohnergemeinschaft einzufügen.

FENSTER
Dreifachverglaste, weiße Kunststoff-ISO-Fenster. An allen Fenstern befinden sich elektrische Rollläden.

BEZUG
Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 01.01.2027

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

NEBENKOSTEN
Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 150 ? (inkl. der Heizkosten).

Die Neubauwohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Bergheim.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz ist sehr gut.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, moderner Neubauqualität und guter Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv für Paare und kleine Familien.

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.