Neubau Erstbezug! 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Stellplatz und ca. 56 m² Wohnfläche! (MB 5113)



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	245.000,- €	**Miete***	
Baujahr	2024	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	55.56 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss rechts

- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnbereich
- Diele
- Duschbad en suite
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon

BESCHREIBUNG
Barrierefreie 2-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon, Stellplatz und ca. 56 m² Wohnfläche!

In einem modernen Neubau mit insgesamt nur 7 Wohneinheiten begeistert diese großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss. Auf ca. 55,56 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte 2-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, einem großzügigen Wohnbereich nebst Küche, einem komfortablen Bad en suite, und Balkon.
Der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 34 m² bildet den attraktiven Mittelpunkt der Wohnung. Durch die angenehme Raumgröße bietet er vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und schafft einen attraktiven Wohnbereich. Hier lässt sich ein großes Sofa, nebst TV, Schrank und Küche ideal platzieren. Großzügige Fensterflächen sorgen hier, wie auch in der gesamten Wohnung, für lichtdurchflutete Räume und eine wohnliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer mit ca. 14 m² bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen großen Kleiderschrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Diele, die die einzelnen Bereiche der Wohnung miteinander verbindet.

Das ca. 5,40 m² große Duschbad bietet viel Platz mit moderner Sanitärausstattung versehen. Wandhängende Tiefspül-WCs sowie Waschtischanlagen nebst Dusche beschreiben die Ausstattung.
Die Ausstattung erfüllt auch die Ansprüche an eine seniorengerechte Nutzung.
Der Balkon erweitert den Wohnbereich um einen privaten Außenbereich. Er bietet Platz für Sitzmöglichkeiten und ermöglicht es, den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen zu erweitern.

Auch technisch ist die Neubau-Wohnung top ausgestattet. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung und Einzelraumthermostaten ausgestattet. 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.

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 im Erdgeschoss verbindet modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl. Als charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet sie den idealen Rahmen für Singles oder Paare, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen und ein stilvolles Zuhause legen.

Moderne Haustechnik und eine komfortable Fußbodenheizung unterstreichen den hochwertigen Neubaucharakter. Gleichzeitig haben Sie die Möglichkeit, die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu vollenden und ihm Ihre ganz eigene Note zu verleihen.

Ob als erstes eigenes Zuhause, stilvoller Lebensmittelpunkt für zwei oder attraktive Kapitalanlage. Diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für einen gelungenen Start in einen neuen Lebensabschnitt. Entdecken Sie modernes Wohnen in Bergheim und machen Sie diese Neubauwohnung zu Ihrem ganz persönlichen Wohlfühlort!

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

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

- 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

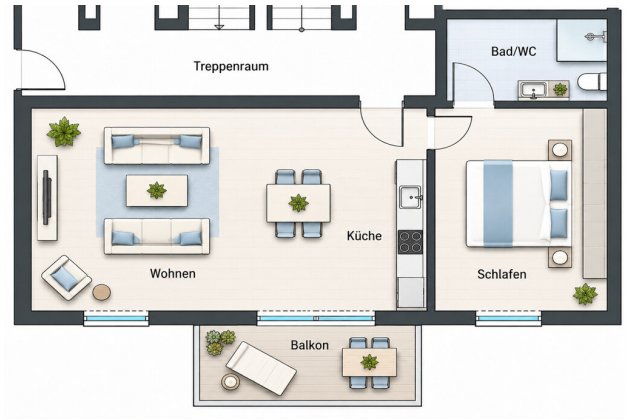
Objektbilder











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

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.