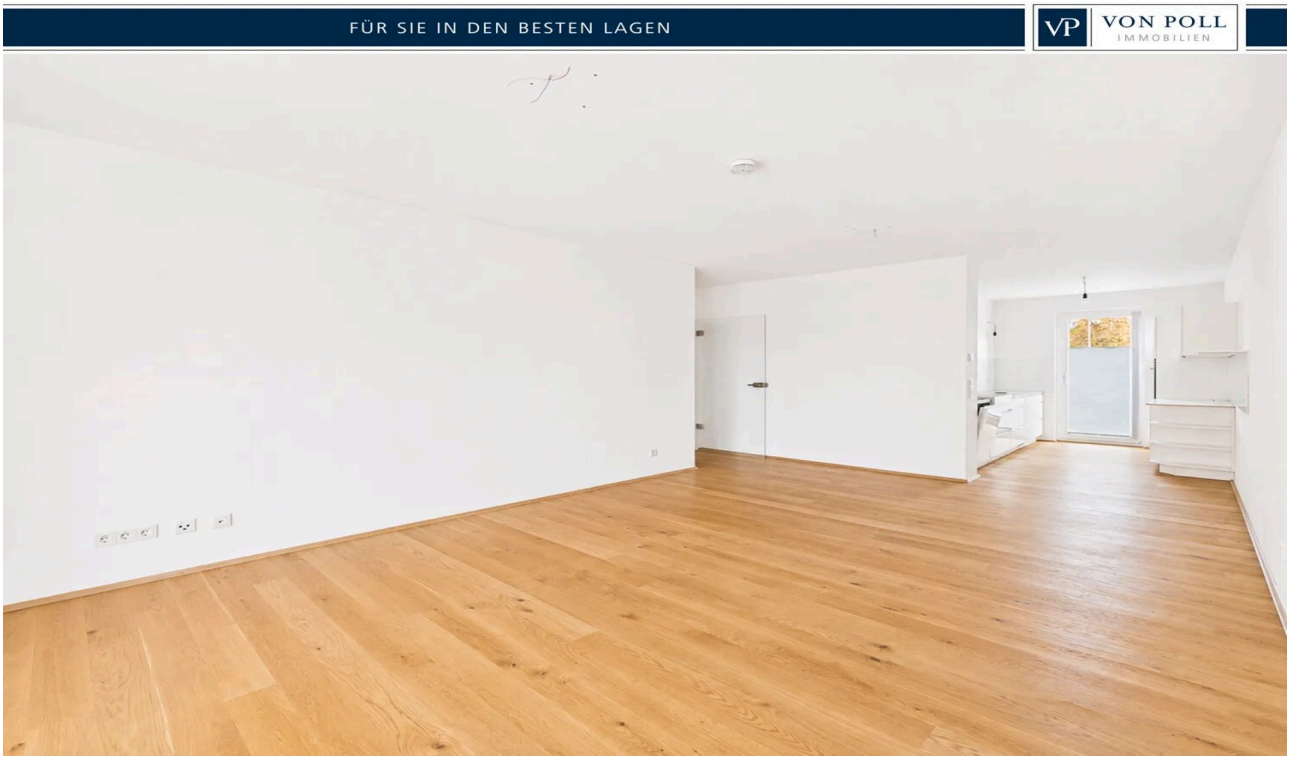
Wesseling / Keldenich – Keldenich

Neuwertige, energiesparende Gartenwohnung mit EBK & Aussenstellplatz in Wesseling!

Objektnummer: 26400017



MIETPREIS: 1.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.53 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26400017
Wohnfläche	ca. 88.53 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.600 EUR
Nebenkosten	340 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

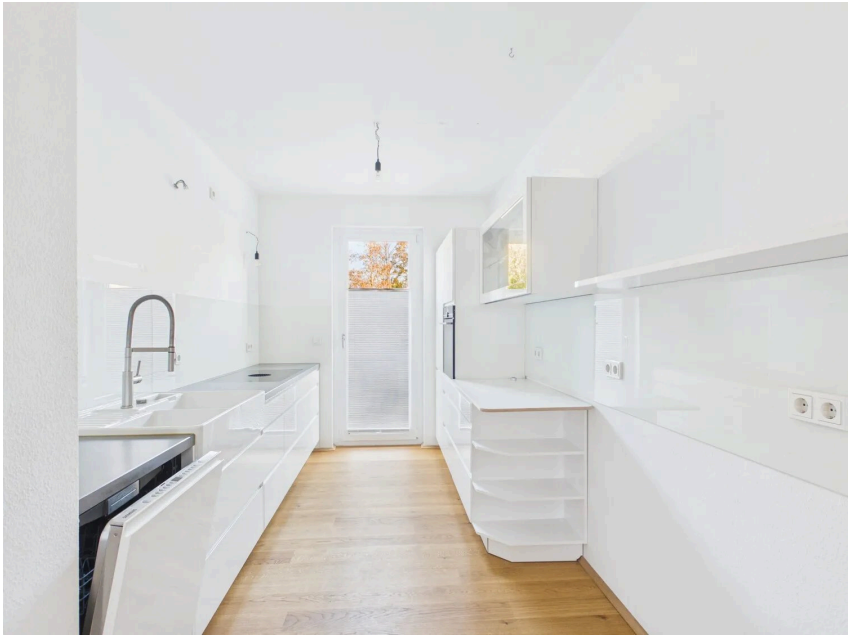
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	15 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.11.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

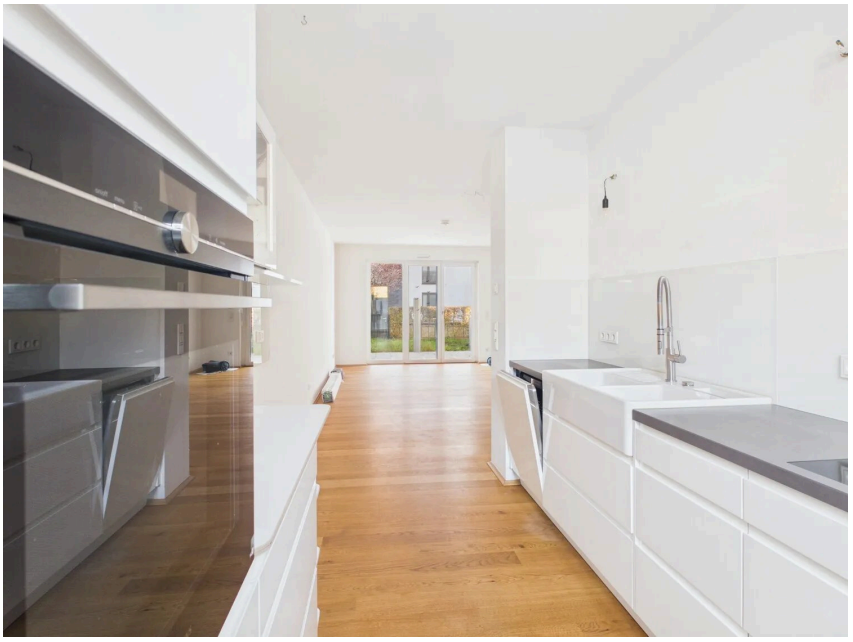
Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

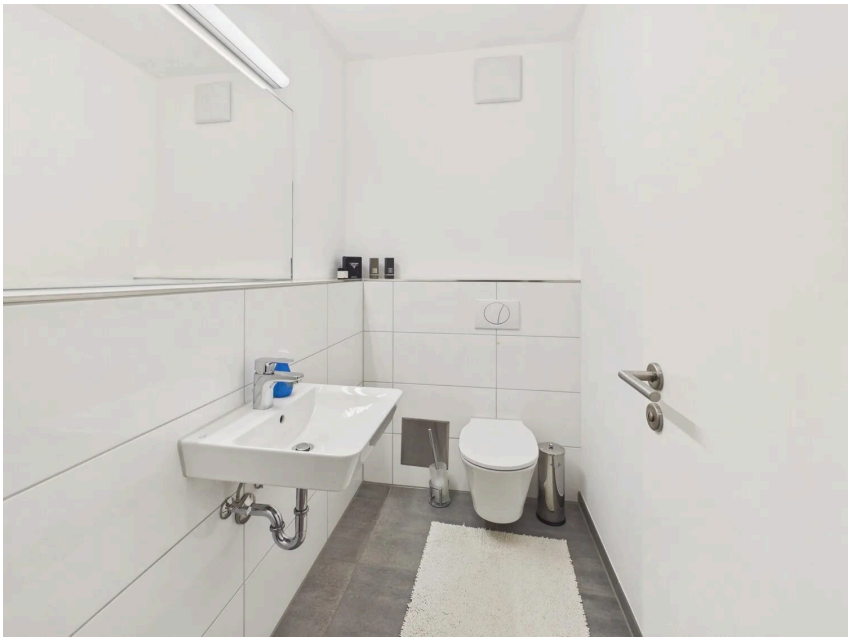
Die Immobilie

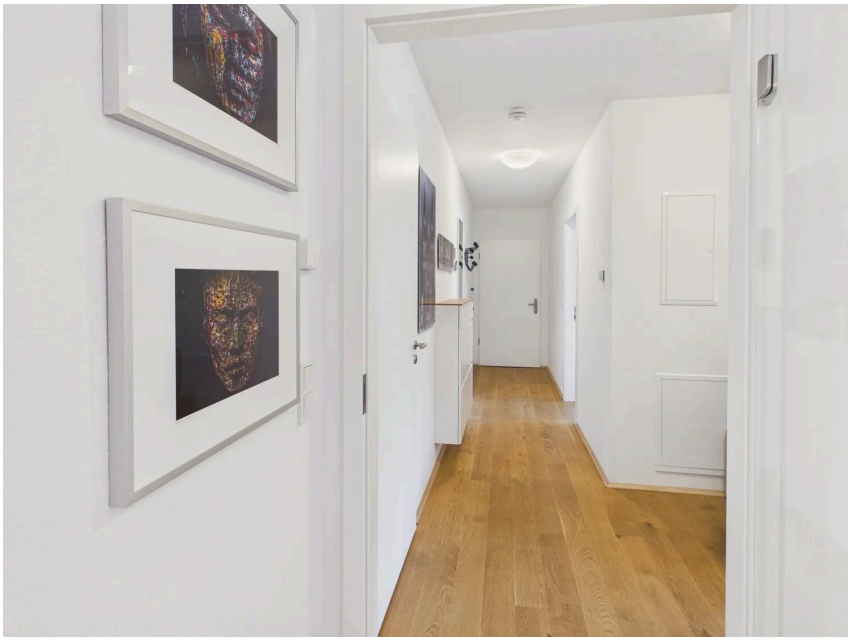




Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Die Immobilie



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit eigenem Garten in attraktiver Wohnlage von Wesseling-Keldenich. Die im Jahr 2020 errichtete Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit nur neun Parteien und bietet auf ca. 88,53 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus die verschiedenen Wohnbereiche bequem erreichbar sind. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Bodentiefe Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende Terrasse mit eigenem Garten in sonniger Südausrichtung. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gemütliche Abende mit Freunden oder einfach die Ruhe im eigenen Grünen. Der private Außenbereich erweitert den Wohnraum und schafft insbesondere in den warmen Monaten eine angenehme Wohnqualität.

Auch die hochwertige Ausstattung lässt kaum Wünsche offen. Das geschmackvolle Landhausparkett verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien sowie eine Sicht- und Sonnenschutzfolie an den zum Garten ausgerichteten Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Der Terrassenzugang ist außerdem mit einem praktischen Insektenschutz ausgestattet. Ein durchdachtes Lüftungskonzept unterstützt ein angenehmes Raumklima.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und bietet zudem die Möglichkeit, eine Waschmaschine direkt in der Wohnung anzuschließen. Alternativ steht im gemeinschaftlichen Waschraum ein eigener Waschmaschinenstellplatz zur Verfügung.

Ein separates Gäste-WC ergänzt die komfortable Raumaufteilung. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Hauseingang sorgt für kurze Wege und ist bereits in der monatlichen Kaltmiete enthalten.

Die Immobilie wurde laut Baubeschreibung im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und verfügt über die Energieeffizienzklasse A+. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht zudem zeitgemäßes Arbeiten im Homeoffice und schnelles Internet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.600,00 € inklusive des Außenstellplatzes direkt vor dem Haus sowie einer hochwertigen Einbauküche. Hinzu kommen die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen einschließlich der umlagefähigen Heiz- und Wasserkosten.

Diese attraktive Mietwohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und einen eigenen Garten legen. Die gelungene Kombination aus großzügigem Wohnbereich, privaten Rückzugsmöglichkeiten und einer ruhigen Wohnlage macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-55-Ausführung lt. Baubeschreibung
- Baujahr 2020
- ca. 88,53 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Dreifach verglaste, raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Hochwertiger Landhausparkettboden
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Private Verglasung / erhöhter Sichtschutz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Alles zum Standort

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage am Rande eines modernen Neubaugebiets im beliebten Wesselinger Stadtteil Keldenich. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag verzichten zu müssen.

Besonders attraktiv ist die gute Nahversorgung sowie das vielfältige Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Kindertagesstätten, darunter die Alexianer ViaNobis Kindertagesstätte „KinderReich | Eichholz“, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch verschiedene Spielplätze und Grünflächen liegen in der Umgebung und machen das Wohngebiet insbesondere für Familien mit Kindern interessant.

Die nahegelegene Parkanlage „Am Eichholz“ lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Ein Kiosk sowie kleinere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nachbarschaft. Für den täglichen Einkauf stehen unter anderem Lidl und Netto zur Verfügung, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Köln und Bonn eignet sich Wesseling hervorragend für Berufspendler. Die Stadtbahnlinie 16 bietet eine direkte Verbindung in Richtung Köln und Bonn. Über die nahegelegene Autobahn A555 sind beide Städte auch mit dem Auto gut erreichbar. Somit lassen sich berufliche Verpflichtungen und das ruhige Wohnen außerhalb der Großstadt ideal miteinander verbinden.

Darüber hinaus bietet Wesseling ein abwechslungsreiches Freizeitangebot mit verschiedenen Sportvereinen, gastronomischen Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die gute Infrastruktur.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Wohnkomfort und guter Erreichbarkeit. Ob als Paar, kleine Familie oder Berufstätige im Homeoffice – hier finden Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer hohen Lebensqualität.

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26400017 - 50389 Wesseling / Keldenich – Keldenich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com