



/ SENIOREN ! Aparte 3-Zim-Whg mit 2 Balkonen, Aufzug und hochwertiger Einbauküche im Wohnpark Wachtberg! \

📍 53343 Wachtberg, Limbachstraße 32 b

✓ Balkon, Loggia, Garage, Bad mit Wanne, Kelleranteil, barrierefrei, rollstuhlgerecht, seniorengerechtes Wohnen

**930 €**

Kaltmiete zzgl. NK

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**3**

Zimmer

### Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Kaltmiete	930 €(Verhandlungsbasis)
Heizkosten	90 €
Nebenkosten	230 €
Preis/ Stellplatz	50 €
Kautions	2 KM
Wohnfläche	ca. 103,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Bezug	nach Absprache

### Anbieter

**Einfach Ehrlich  
Immobilien**

Einfach Ehrlich - Immobilien

Kesselgasse 16

53343 Wachtberg

### Ansprechpartner



Herr Frank Bürger

Telefon: 02225 - 8877795

Mobil: 0163 - 7331518

## Preise & Kosten

Kaltmiete (Verhandlungsbasis)	930 €
Nebenkosten	230 €
Heizkosten	90 €
1 Stellplatz	50 €

Kaution 2 KM

## Immobilie

Online-ID: 2MZS44A  
Referenznummer: WaBe001b

## Die Wohnung

Etagenwohnung  
Bezug: nach Absprache  
frei

- ✓ Bad mit Dusche und Wanne
- ✓ Balkon, Loggia
- ✓ Einbauküche
- ✓ barrierefrei, rollstuhlgerecht, seniorenrechtliches Wohnen
- ✓ Böden: Parkettboden
- ✓ Holzfenster
- ✓ Zustand: gehoben, gepflegt
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss, DVB-T-Empfang
- ✓ Haustiere erlaubt

## Wohnanlage

- ✓ Personenaufzug
- ✓ Stellplatz: Garage
- ✓ Serviceleistungen: Hausmeister, Reinigung

## Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Fernwärme
- ✓ Zentralheizung

Energieausweis (Bedarfsausweis)



Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Gebäudetyp	Wohngebäude
Wesentliche Energieträger	Fernheizung
Endenergiebedarf	147,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

## Objektbeschreibung

In einer bevorzugten Wohnanlage im Seniorenwohnpark Limbach in Wachtberg bei Bonn können wir Ihnen eine sehr hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, KFZ-Garage und einer luxuriösen Einbauküche in sehr gepflegtem Zustand anbieten. 2007 wurde dieses gepflegte Haus saniert, in dessen 1.Obergeschoss sich diese komfortable, seniorengerechte und ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet. Nicht nur das auf den Fotos abgebildete, sehr hochwertige Mobiliar kann für einen fairen Preis erworben werden. (Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss).

## Ausstattung

Den Mittelpunkt dieser Wohnung bildet der helle und gut geschnittene Wohn-Essbereich mit Zugang zu einem der beiden überdachten Balkone und dem attraktiven offenen Küchenbereich. Der Fussboden wurde, wie auch in den anderen Zimmern, mit warmem pflegeleichtem Stäbchen-Parkett ausgelegt.

Die direkt zugängliche offene Einbauküche ist in einem überaus gepflegten Zustand und mit ausschließlich hochwertigen Elektrogeräten von Miele, Neff und Liebherr ausgestattet, um aus Ihren Koch- und Backrezepten ein Kochvergnügen werden zu lassen. Sie gehört selbstverständlich zur Wohnung und muss nicht abgelöst werden.

Über die Diele gelangen Sie zu einem der beiden hochwertigen Bäder. Dieses helle und freundliche Badezimmer ist mit einer Badewanne inkl. Duscharmöglichkeit, einem Waschbecken und einem Hänge-WC ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer, welche Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen variabel als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können, führt zum Schlafzimmer.

Das ebenfalls großzügige Schlafzimmer bietet Ihnen mehr als ausreichenden Platz auch für einen recht großen Kleiderschrank. Von hier aus begeben Sie Ihren zweiten Nord-Ost-Balkon, somit haben Sie ausreichend Sonne und keine übermäßige Hitze zu erwarten. Auch der begehbare Kleiderschrank erweist sich als übersichtlich und praktisch. Daneben befindet sich das zweite Badezimmer.

Ein top modernes und helles Bad, welches mit einer Dusche, einem Waschtisch, einem Hänge-WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Die Dusche ist ebenerdig zu betreten und ermöglicht Ihnen jederzeit einen barrierefreien und mühelosen Einstieg. Gegenüber dem Badezimmer finden Sie einen praktischen Abstellraum.

Beheizt wird durch eine sparsame Fernwärme-Zentralheizung. Zwei separate Kellerräume bietet Ihnen mehr als genug Stauraum für Ihre diversen Haushaltsutensilien. Eine Waschküche mit Münz-Waschmaschinen und Trocknern und ein separater Fahrradkeller sind ebenfalls vorhanden. Anschlüsse für Ihre eigene Waschmaschine haben Sie aber auch in der Wohnung. Treppenhausreinigung, Pflege der Anlage, wie auch der Hausmeister finden sich bereits in den Nebenkosten. Eine Notrufeinrichtung ist vorhanden und Tierhaltung ist nach Absprache gestattet. Eine KFZ-Garage für Euro 50,- gehört auch noch dazu. Sie können sogar den Friseur und auf Wunsch den Küchenservice des gegenüberliegenden Limbachstifts in Anspruch nehmen.

#### Sonstiges

Diese tolle Wohnung kann für eine Kaltmiete von Euro 930,-- zuzüglich Euro 90,-- Heizkosten (je nach Bedarf) + Euro 230,-- Nebenkosten + Euro 50,-- KFZ-Garage angemietet werden. 2 KM Kautio.

Diese Wohnung sollten Sie sich ansehen, wenn Sie altersgerecht angenehm wohnen möchten.

Gerne vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung! Telefon: 0 2225 - 88 777 95

Hinterlassen Sie eine Nachricht auf dem AB, wir rufen Sie schnellstmöglich zurück!

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail ([buenger@einfach-ehrlich-immo.de](mailto:buenger@einfach-ehrlich-immo.de)) geben Sie bitte Ihre Rufnummer an. Herzlichen Dank.

Weitere Objekte unter [www.einfach-ehrlich-immo.de](http://www.einfach-ehrlich-immo.de)

Wir sind bemüht, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich abzugeben. Da wir uns hierbei jedoch auf Informationen unserer Auftraggeber stützen müssen, können wir für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Das Angebot ist freibleibend.

## Lage

Verkehrsberuhigte Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur in frischer Rheinhöhenluft am Rande einer Hügellandschaft vor der Kulisse des Siebengebirges im Wachtberger Ortsteil Berkum.

Die Entfernung nach Bad Godesberg-Zentrum beträgt gerade mal 9 km, Bonn-Zentrum 20 km, Bad Neuenahr-Zentrum 15 km. Die Gemeindeverwaltung, evangelische und katholische Kirche, Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken, Schwimmbad und ein Zentral-Omnibusbahnhof sind fußläufig zu erreichen.