# \*\*\* MIT TERRASSE! 2-Zimmer-Wohnung inkl. Einbauküche in Wachtberg

## - Niederbachem! \*\*\*



Keller: Ja
Balkon/Terrasse: Ja
Einbauküche: Ja

Wohnungstyp:

Objektzustand: Vollständig renoviert

Hochparterre

Baujahr: 1997 Qualität der Ausstattung: Normal

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 123,20 kWh/(m²\*a)

Baujahr laut Energieausweis: 1997
Bezugsfrei ab: Absprache
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz

Anzahl Garage/Stellplatz: 1

#### Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem

 Zimmer:
 2,00

 Wohnfläche ca.:
 52,00 m²

 Kaufpreis:
 153.000,00 EUR

Scout-ID: 159473955 Objekt-Nr.: WaNi004

#### Ihr Ansprechpartner:

Einfach Ehrlich - Immobilien

Herr Frank Bürger

E-Mail: buerger@einfach-ehrlich-immo.de Web: http://www.einfach-ehrlich-immo.de

Hausgeld: 212,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38% inkl. 19% MwSt.

2,38% inkl. 19% MwSt. Käufercourtage des notariellen Kaufpreises.



#### Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem

Zimmer: 2,00 Wohnfläche ca.: 52,00 m²

Kaufpreis: 153.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

In einem sehr gepflegten Haus aus dem Jahre 1997 befindet sich diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Hochparterre in der beliebten Wachtberger Ortschaft Niederbachem, nicht weit von Mehlem entfernt.

Die Wohnung hat eine Fläche von ca. 52 m² und wird vollständig renoviert übergeben.

Laut den Auskünften der Eigentümerin ist ein neuer Energieausweis in Arbeit, da der aktuelle Energieausweis mit einem Wert von 123,20 abgelaufen ist. Da nach Erstellung des alten eine neue Heizung eingebaut wurde, geht man von einem besseren Wert aus.

(Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss)

#### Ausstattung:

Der großzügig geschnittene Wohn-Essbereich bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihren individuellen Einrichtungswünschen freien Lauf zu lassen. Die tiefen, hochwertigen Fenster sorgen für einen hellen Lichteinfall, der Fußboden wurde mit pflegeleichtem Laminat ausgelegt. Von hier aus begehen Sie Ihre ca. 13 qm große, überdachte Terrasse.

Die Küche besitzt eine Kücheneinrichtung mit allen Elektrogeräten, um aus Ihren Koch- und Backrezepten ein Kochvergnügen werden zu lassen.

Ihr Schlafzimmer ist ebenfalls hell und ausreichend geräumig. Ein großes Bett und ein Schrank lassen sich hier problemlos unterbringen. Hier wurde der Boden mit modernem Laminat bestückt.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne mit Duschmöglichkeit, einem Waschbecken, einem WC und einem großen Spiegel ausgestattet. Hier sind Sanierungsarbeiten in Betracht zu ziehen.

Ein Keller bietet Ihnen Stauraum. Ebenfalls stehen Ihnen hier eine Waschküche für Ihre Waschmaschine/Trockner und ein separater Trockenraum zur Verfügung. Weiterhin gehört zu dieser Wohnung ein KFZ-Außenstellplatz.

Beheizt wird die Wohnung mit einer sparsamen Gaszentralheizung. Auch Warmwasser wird über die Heizung aufbereitet. Der Energieausweis ist in Arbeit, da der aktuelle abgelaufen ist.

#### Lage:

Diese großzügige Wohnung befindet sich am Rand des Naturschutzgebiets Rodderberg mit guter Verkehrsanbindung in die umgebenden Städte. Die Autobahn befindet sich nur wenige Minuten Fahrtzeit entfernt.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Bonn-Mehlem und Bonn-Bad Godesberg. In Niederbachem gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und eine Apotheke. Das Naturschutzgebiet Rodderberg lädt zum Joggen, Walken oder Naturschutzgebiet Rodderberg lädt zum Joggen, Walken oder Spazieren ein.

#### **Sonstiges:**

Diese schöne Wohnung kann für einen Kaufpreis von Euro 153.000,-- inklusive des dazugehörigen KFZ-Aussenstellplatzes erworben werden. Das Hausgeld beträgt monatlich ca. Euro 212,- (inklusive Euro 34,-- Rücklage). Nur 2,38% inkl. 19% MwSt. Käufercourtage des notariellen Kaufpreises.

Gerne vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung! Telefon: 02225 – 88 777 95 Hinterlassen Sie eine Nachricht auf dem AB, wir rufen Sie schnellstmöglich zurück!

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail (buerger@einfach-ehrlichimmo.de) geben Sie bitte Ihre Rufnummer an. Herzlichen Dank.

Weitere Objekte unter www.einfach-ehrlich-immo.de

Das Angebot ist freibleibend. Als Immobilienunternehmen sind wir nach §1,2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs. 3 des Geldwäschegesetzes dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir eine Kopie des Personalausweises einbehalten und nach Geldwäschegesetz (GwG) fünf Jahre aufbewahren müssen.

Wir sind bemüht, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich abzugeben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen vom Verkäufer stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir somit nicht. Es obliegt dem Kunden, die Informationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Das Angebot ist freibleibend.



### Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem



01 - Aussen



03 - Wohnbereich



02 - Eingangstüre



04 - Wohnbereich



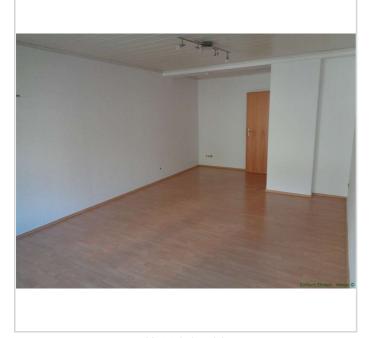
Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem





05 - Terrasse 06 - Terrasse







09 - Wohnbereich



### Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem



10 - Wohnbereich



12 - Schlafzimmer



11 - Küche

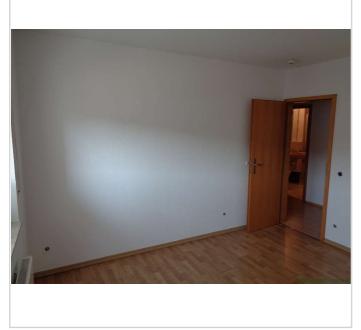


13 - Schlafzimmer



Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem



14 - Schlafzimmer



16 - Badezimmer



15 - Schlafzimmer



17 - Badezimmer



### Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 52,00 m²
Kaufpreis: 153.000,00 EUR





19 - Badezimmer

18 - Badezimmer



### Konrad Adenauer Straße 81

53343 Niederbachem

