

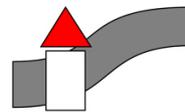
Moderne 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und 3 Kellerräumen *provisionsfrei*

Doering Immobilien



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66272-DML2EG

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Sankt Augustin - Meindorf bietet Ihnen ein komfortables und modernes Wohnambiente. Die Wohnung ist über nur 5 Treppenstufen bequem erreichbar. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine einladende Diele, die Ihnen den Zugang in sämtliche Räume der Wohnung ermöglicht: Wohn- und Essbereich: Hier genießen Sie viel Tageslicht und haben Zugang zu einem überdachten Balkon, der Ihnen einen Blick ins Grüne bietet. Über eine kleine Treppe führt der Balkon zum Hof, an den sich eine kleine Gartenfläche und ein Gartenhaus anschließen. In der Küche finden Sie genügend Platz, um eine kleine Frühstücksecke zu integrieren. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit direktem Zugang zum Balkon, bietet Ihnen Ruhe und Erholung. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das moderne Tageslicht-Badezimmer ist mit WC, Bidet, Waschtisch und sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und wurde 2019 teilsaniert. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab. Im Keller des Hauses befindet sich eine gemeinschaftliche Waschküche. Als Besonderheit ist hervorzuheben, dass dieser Wohnung gleich drei Kellerräume zugeordnet sind ein Paradies für Bastler und Menschen mit platzintensiven Hobbys! Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: * 3 Kellerräume (Nr. II) Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 9.287 / 50.335 für die Eigentumswohnung-Nr. 2. Da das gesamte Gebäude bisher einem einzigen Eigentümer gehörte, wurde in der Vergangenheit keine Instandhaltungsrücklage angespart. Durch die Privatisierung der Wohnungen wird seit 2024 in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 272,05 €. *Fortsetzung folgt bei Ausstattung

Lage

Meindorf ist ein Stadtteil von Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen und hat etwa 2900 Einwohner. Meindorf ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A59 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet Anschluss an die Autobahn A565, die eine schnelle Verbindung nach Bonn, Köln und in andere Teile der Region ermöglicht. Der Ort verfügt auch über einen Kindergarten, eine Grundschule und einen Supermarkt, auch kleine Geschäfte haben hier ihren Platz. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerkundungen ein. Es gibt mehrere Vereine, darunter Sportvereine und kulturelle Vereinigungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. In der Nähe fließt die Sieg, die mit ihren Uferwegen ebenfalls zu Aktivitäten im Freien einlädt. Entfernungen: Bushaltestelle Meindorf Siedlung, Linie 540 & 560 Richtung Siegburg, Bonn & St. Augustin Zentrum: 77 Meter Supermarkt: 350 Meter Grundschule Meindorf / Spielplatz: 5 Minuten Fußweg Bahnhof Menden (Rheinl.), RB27: 6 Minuten Fußweg Siegaue Meindorf: Fußläufig erreichbar Autobahnanschluss A565 / A59: 3,2 Kilometer bzw. 5 Minuten ICE Bahnhof Siegburg: 15 Minuten Flughafen Köln / Bonn: 23 Minuten

Ausstattung

*Fortsetzung Die Wohnung ist seit dem 01.03.2023 vermietet. Eine etwaige Kündigungsfrist bzgl. Eigenbedarf beläuft sich daher auf 3 Monate. Die Kündigung ist möglich ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Die Mieter würden sich freuen, weiterhin in der Wohnung wohnen zu können. Eine Kündigungssperrfrist wegen der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum gibt es nicht, da das Gebäude vor Beginn der Mietverhältnisse nach WEG geteilt wurde. Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige und komfortable Wohnumgebung mit viel Nutzfläche im Keller schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage verzichten zu wollen. Gleichzeitig kommen auch Kapitalanleger auf ihre Kosten! Zudem können weitere Wohnungen im selben Gebäude erworben werden – sprechen Sie uns an! Überzeugen Sie sich selbst + Erdgeschoss nur 5 Stufen + Top ÖPNV-Anbindung + Neue Fenster 2024 + Neue Haustüranlage 2024 + Fassaden- & Balkonanstrich 2024 + Badezimmer 2019 teilsaniert + Großer überdachter Balkon mit Treppe in den Hof + 3 eigene Kellerräume + gemeinschaftliche Waschküche + Gäste-WC + Moderne Bodenbeläge + Praktischer Abstellraum in der Wohnung + Ausreichend PKW-Stellplätze im Hof + Weitere Wohnungen im Gebäude können erworben werden sprechen Sie uns an! - Kein Aufzug, dafür nur 5 Stufen bis zur Erdgeschoss-Wohnung

Bilder



