

## Moderne Maisonette-Wohnung in idyllischer Ortsrandlage von Oberpleis



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66272-VDOW110

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Sechs-Parteien-Haus, erstreckt sich über zwei Etagen (erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) und ist somit optimal für eine junge Familie geeignet. Mit Betreten der Wohnung erreichen Sie über die Diele sämtliche Räumlichkeiten. Beginnend auf der linken Seite der Diele finden Sie ein innenliegendes Gäste-WC. Unmittelbar gegenüber des Gäste-WCs steht Ihnen ein Tageslichtbad mit Dusche sowie auch einer Badewanne zur Verfügung. Zwischen den beiden modern geschnittenen Schlafräumen im ersten Obergeschoss befindet sich der Küchenbereich, welcher derzeit nicht mit einer Einbauküche versehen ist. Das unten folgende Bild soll Ihnen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie der Küchenbereich mit einer Einbauküche aussehen könnte. Abschließend befindet sich auf dieser Etage der ca. 27 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Hier können Sie die gemeinsamen Stunden mit Ihren Liebsten verbringen. Einen Zutritt zu Ihrem Balkon finden Sie hier ebenfalls. Spannen Sie komplett aus bei den herrlichen Geräuschen von singenden Vögeln und plätschernden Baches. Die Verbindung der beiden Geschosse erfolgt in der Wohnung über eine Treppe im Wohn- Essbereich. Zudem kann die Dachgeschoss-Etage auch separat über das gemeinschaftliche Treppenhaus des Gebäudes betreten werden. Ausgestattet mit einem weiteren Bad (Duschbad) und einem großzügigen weiteren Schlafraum, haben Sie auch hier die Möglichkeit, sich bei Bedarf zurückzuziehen. Die Wohnung ist für bis zu 4 Personen geeignet, die Haltung von einem Haustier kann nach absprache gestattet werden.

## Lage

53639 Königswinter - Oberpleis Oberpleis ist ein Stadtteil von Königswinter, welcher durch die hinreißende Umgebung des Naturschutzgebietes Siebengebirge eine wunderbar erholsame Lage bietet. Durch die Nähe zu Bonn, die Lage an der A3 und die Nähe des Wald- und Naturschutzgebietes Siebengebirge ist Oberpleis ein seit Jahren wachsender Wohnort. Die A3 sowie die Pleistalstraße bieten eine sehr gute Verkehrsanbindung zum Siegburger ICE Bahnhof (15 Min. mit dem Auto), in die Bonner Innenstadt (15 Min) und nach Köln (30 Min.). Ein Busbahnhof im Zentrum des Ortes mit guter Anbindung an alle nahegelegenen Städte ist ebenfalls vorhanden. In Oberpleis sind sämtliche Belange des täglichen Bedarfs vor Ort und zu Fuß gut erreichbar. Zudem verfügt Oberpleis über Ärzte, Kindergärten sowie Schulzentren aller Schulformen. Insgesamt bietet Oberpleis mit seiner beeindruckenden Umgebung viele Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung und ein hohes Maß an Lebensqualität.

## Ausstattung

+ Balkon + Zwei PKW-Stellplätze (25 / Stellplatz) + Wohnen über zwei Etagen + Kellerraum + Gemeinschaftliche Waschküche + Abschließbarer Fahrradraum + Zwei Badezimmer + ein Gäste-WC

## Sonstiges

Bodenbeläge: Wohnräume: Laminat Küche, Diele, Bad: Fliesen Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt inkl. Heizkosten 295,-. Kostenübersicht: Nettokaltmiete: 1320,- + zwei Stellplätze: 50,- + Betriebskostenvorauszahlung: 295,- = Bruttowarmmiete: 1665,- . Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig bis: 28.06.2019 Energieverbrauchskennwert: 64.5 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Wesentlicher Energieträger: Gas Baujahr: 1999

## Bilder

















