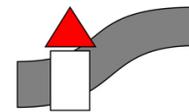


## Dachgeschosswohnung in Sankt Augustin-Meindorf: Ihr neues Zuhause mit viel Potenzial



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

**Objektnummer** 66272-DML6DG

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Stadtteil Sankt Augustin-Meindorf. Diese gemütliche Dachgeschosswohnung liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend, die Ihnen eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnaher Erholung bietet. Die im Jahr 1982 erbaute Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 81 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 gut geschnittene Zimmer. Das Highlight dieser Wohnung ist der einladende Wohn- und Essbereich, der sich ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden eignet. Alternativ kann der Raum auch ausschließlich als Wohnzimmer genutzt werden, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für erholsame Nächte: ein geräumiges Hauptschlafzimmer und ein etwas kleineres Zimmer, das sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das Badezimmer, welches sich im Originalzustand befindet, ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht Ihnen eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, was den Alltag erleichtert. Die Wohnung ist seit 2009 vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen zur Verfügung gestellt. Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: \* 1 Kellerraum (Nr. 6) Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 8082 / 50.335 für die Eigentumswohnung-Nr. 6. 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 233,46 €. \*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.

## Ausstattung

\*Fortsetzung Die Wohnung ist seit dem 01.01.2009 vermietet. Eine etwaige Kündigungsfrist bzgl. Eigenbedarf beläuft sich daher auf 9 Monate. Die Kündigung ist möglich ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Mieter würde 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. Überzeugen Sie sich selbst + Neue Haustüranlage 2024 + Neue Fenster 2024 + Top ÖPNV-Anbindung + Ausreichend PKW-Stellplätze im Hof + 1 eigener Kellerraum + gemeinschaftliche Waschküche + Fassaden- & Balkonanstrich 2024 + Überdachter Balkon + Badezimmer + Gäste-WC + Weitere Wohnung im Gebäude kann erworben werden sprechen Sie uns an! + Teilweise erneuerte Bodenbeläge - Kein Aufzug - Kein Balkon - Bad von 1982 - Vermietet Diese Dachgeschosswohnung in Sankt Augustin-Meindorf bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Zusatzleistungen. Die ruhige Lage, gepaart mit der gut durchdachten Raumaufteilung und den zahlreichen Abstellmöglichkeiten, macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

## Bilder







