

Wesseling - Keldenich

# Neuwertige, energiesparende Gartenwohnung mit XL- Tiefgaragen- & Aussenstellplatz in Wesseling!

Objektnummer: 26400010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26400010	Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88,53 m <sup>2</sup>	Wohnung	Terrassen
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	2020	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	18.11.2030	Endenergieverbrauch	15.00 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich

## Die Immobilie



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne, helle 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit eigenem Garten in begehrter Lage von Wesseling-Keldenich. Die im Jahr 2020 errichtete Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit nur neun Parteien, eingebettet in ein modernes Neubauensemble mit insgesamt 60 Wohnungen, und verbindet zeitgemäße Architektur mit durchdachter Raumaufteilung.

Auf ca. 88,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Wohnkonzept mit klaren Strukturen, hellen Räumen und fließenden Übergängen. Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Gefühl des Ankommens. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Dieser Bereich überzeugt durch Großzügigkeit, ein stimmiges Raumgefühl und viel Tageslicht. Bodentiefe Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre und stellen den Bezug zum Außenbereich her. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch ein und vereint modernes Design mit Funktionalität.

Direkt an den Wohnbereich schließen sich die Terrasse und der Privatgarten in sonniger Süd-Ausrichtung an. Dadurch erweitert sich der Wohnraum ins Freie. Ob Morgenkaffee, entspannte Stunden im Grünen oder ein gemütlicher Abend mit Familie und Freunden – dieser geschützte Außenbereich bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Auch die Ausstattung unterstreicht den modernen Anspruch dieser Immobilie. Hochwertiges Landhausparkett in Verbindung mit Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima. Dreifach verglaste Fenster bieten Energieeffizienz, Komfort und Schallschutz. Die zum Garten ausgerichteten Fensterflächen sind mit einer dezenten Privatverglasung in Form einer hochwertigen Folierung versehen, die Sicht- und Sonnenschutz stilvoll verbindet. Elektrische Jalousien an allen Fenstern ermöglichen eine komfortable Abdunklung und unterstützen zugleich die Privatsphäre. Der Gartenzugang ist zusätzlich mit einem Insektenschutzgitter ausgestattet. Ein durchdachtes Lüftungskonzept sorgt für Frischluftzufuhr und ein angenehmes Raumklima.

Das großzügige Badezimmer verfügt über einen modernen Schnitt, eine bodengleiche Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Grundriss sinnvoll.

Zum Angebot gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum. Für Ihren Pkw stehen ein Außenstellplatz am Hauseingang sowie ein übergroßer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Die Tiefgarage ist bequem über Treppenhaus oder Aufzug erreichbar.

Die Wohnung wurde laut Baubeschreibung im KfW-55-Standard errichtet und überzeugt zudem mit der Energieeffizienzklasse A+. Hierdurch profitieren Bewohner von zeitgemäßem Wohnkomfort sowie wirtschaftlich attraktiven Rahmenbedingungen. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf insgesamt 481,00 €. Hiervon entfallen 438,00 € auf die Wohnung, 23,00 € auf den Tiefgaragenstellplatz sowie ca. 20,00 € auf den Außenstellplatz.

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, einen privaten Garten und eine angenehm ruhige Wohnlage zu einem stimmigen Gesamtbild. Dank ihrer flexiblen Raumstruktur passt sie sich unterschiedlichen Lebensphasen an und bietet ein Zuhause mit Perspektive und hoher Lebensqualität.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich**

## **Ausstattung und Details**

- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-55-Ausführung lt. Baubeschreibung
- Baujahr 2020
- ca. 88,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Dreifach verglaste, raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Hochwertiger Landhausparkettboden
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Private Verglasung / erhöhter Sichtschutz
- Privater Garten mit Terrasse
- Außenstellplatz direkt am Hauseingang (Nr. 14)
- Tiefgaragenstellplatz mit Übergröße (Nr. 50)
- Eigenes Kellerabteil
- Privater Fahrradkellerstellplatz

**Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage am Rande eines modernen Neubaugebiets im beliebten Wesseling Stadtteil Keldenich. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, wenig Verkehr und einem angenehmen, nachbarschaftlichen Charakter – ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre mit gleichzeitig guter Anbindung schätzen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur im direkten Umfeld. Mehrere Kindertagesstätten, darunter die Alexianer ViaNobis Kindertagesstätte „KinderReich | Eichholz“, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso finden sich zahlreiche Spielplätze in der Umgebung, die das Viertel besonders für Familien attraktiv machen.

Die nahegelegene Parkanlage „Am Eichholz“ lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein und stellt einen echten Mehrwert für die Wohnqualität dar. Ein Kiosk sowie weitere kleinere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in direkter Nachbarschaft. Größere Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl und Netto erreichen Sie in wenigen Minuten – sowohl zu Fuß als auch bequem mit dem Fahrrad.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Wesseling liegt zwischen den beiden Großstädten Köln und Bonn und bietet somit eine ideale Ausgangslage für Berufspendler. Die Stadtbahnlinie 16 sorgt für eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt, während die nahegelegene Autobahn A555 eine schnelle Erreichbarkeit beider Städte mit dem Auto ermöglicht.

Neben der guten Anbindung profitieren Sie von einem gewachsenen Umfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie einer soliden medizinischen Versorgung durch Ärzte und Apotheken vor Ort.

Insgesamt vereint diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag – eine ideale Kombination für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Rechtlicher Hinweis:** Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

**Objektnummer: 26400010 - 50389 Wesseling - Keldenich**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**