



Objekt: 61410222

VERKAUFT Helle und gut geschnittene Wohnung mit 111 qm Wfl. + Balkon + Dachterrasse + Garage

Etagenwohnung, Ertstadt / Bliesheim

Daten

externe Objnr	61410222
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Wohnfläche	111 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Balkon/Terrasse Fläche	40 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1

Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis
Hausgeld	330,00 €
Stellplatzanzahl	2
Baujahr	1973
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	181 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.05.2025
Energieeffizienzklasse	F
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr Wärmeerzeuger	2007
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Helle, gut geschnittene Wohnung mit ca. 111 qm Wohnfläche
3,5 ZKDB + Balkon + Dachterrasse + Garage

I OG, kein Aufzug

Größe: 110,66 qm

Aufteilung:

Zentraler Dielenbereich, davon abgehend:

Wohn-/Essbereich mit anschließendem Balkon, Küche - von hieraus Zugang zur Terrasse,
2 Schlafzimmer, Büro

modernes und im Jahre 2017 saniertes Tageslichtbad mit großer ebenerdiger Dusche, sep.
Gäste-WC,

Großer Kellerraum

PKW-Garage + Außenstellplatz

Lage

Erfstadt-Bliesheim ist ausnahmsweise kein -heim Ort der fränkischen Zeit. Die Herkunft des Namens Blisna, wie der Ort in der ersten schriftlichen Erwähnung genannt wird, ist nicht zu klären, die Ableitung von einer keltischen Gewässerbezeichnung ist umstritten. Die Besiedlung in römischer Zeit ist aber belegt durch ein Gräberfelder am Ortsausgang und Resten eines römischen Gutshofes (villa rustica) im Bereich des Friedhofes. In fränkischer Zeit wurde in Nähe des verlassenen Hofareals ein Fronhof, später neben dem Fronhof eine Kirche errichtet.

Quelle und weitere Informationen zur Lage unter:

<https://www.erfstadt.de/web/infos-zu-erfstadt/stadtbezirke/bliesheim>

Ausstattung Beschreibung

Ruhige Lage in einem Wohngebiet zentral im Ort

Erste Etage mit Balkon und Blick ins Grüne

Nur 3 Parteien insgesamt

Guter Schnitt, helle Räumlichkeiten

Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch

Großer Kellerraum, gemeinsame Waschküche

PKW-Garage und Stellplatz

Die Wohnung war die letzten eigengenutzt, Renovierungen /Sanierungen sind ab 1988 beginnend mit den Fenstern, in 2007 der Heizungsanlage, 2010 Innenausbau - Grundrissänderungen, 2016/2017 Erneuerung der Wasser und Abwasserleitung und der sanitären Einrichtungen (Badezimmer / Gäste-WC). Das Ursprungsbaujahr liegt im Jahr 1974.

Das Hausgeld in 2022 im Wesentlichen für Heizung, Wasser, Müllgebühren, Hausmeister, Hausverwaltung, Reparaturen und Rücklage, Gebäudeversicherung lagen bei rd. 330,- Euro p.M., die Grundsteuer B liegt bei rd. 240,- Euro p.a., die anrechenbaren Rücklagen betragen zum 31.12.2020 6926,85 €. Für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde noch keine ETV durchgeführt.

Bildübersicht

Gareg + Stellplatz am Haus



Ansicht von Straße



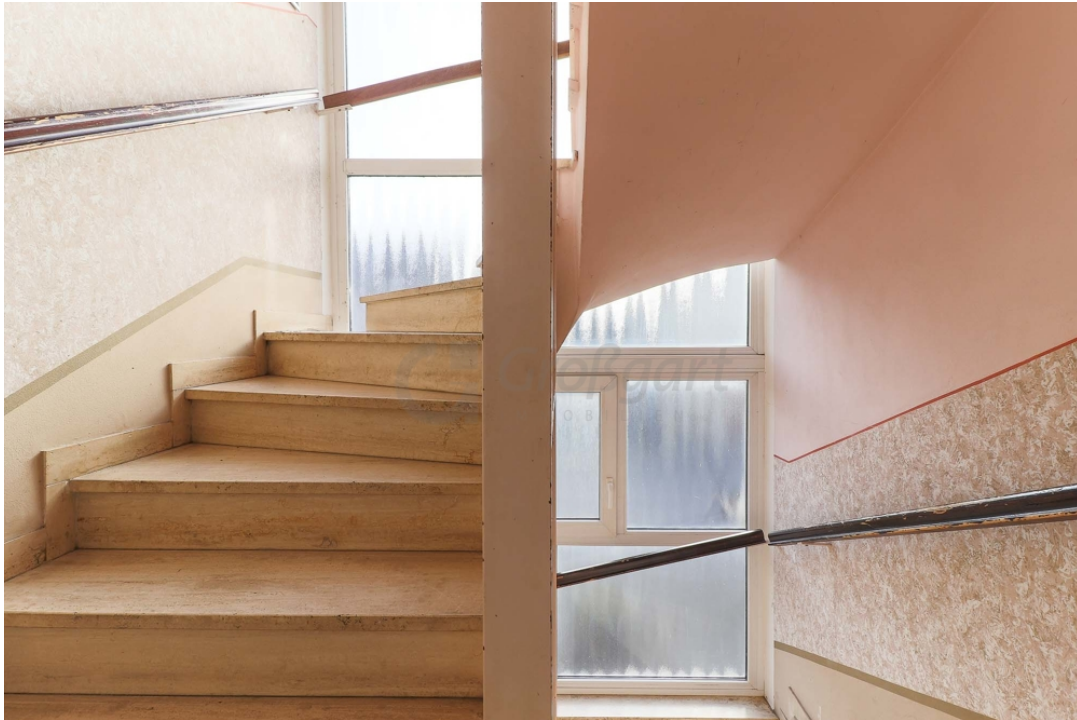
Fronansicht



Front



Treppenhaus



Diele



Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC



Bad



Bad



Bad



Bad



Kinderzimmer



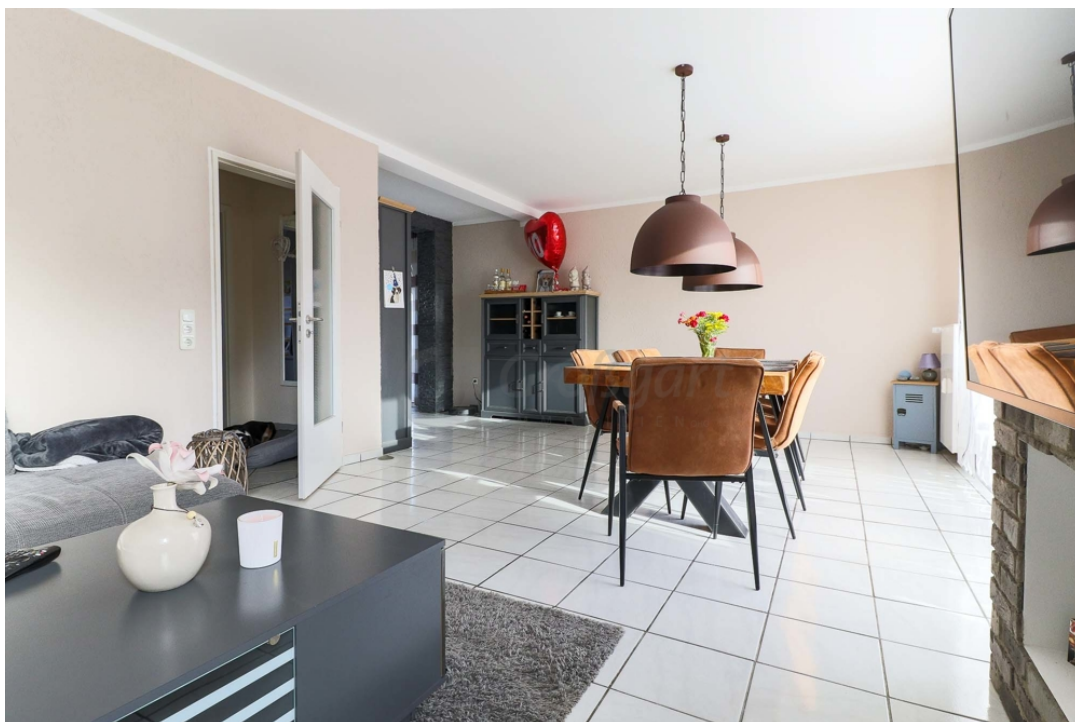
Kinderzimmer



Büro



Wohn-Esszimmer



Zugang Küche



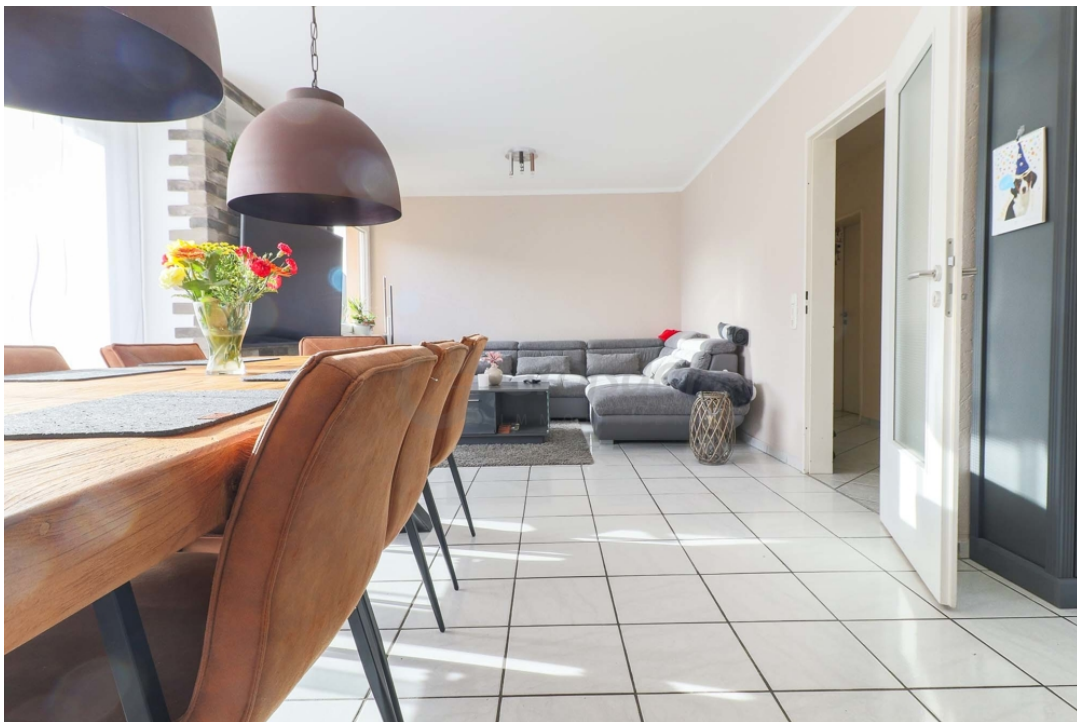
Essbereich



Blick in den Wohn- bzw. Küchenbereich



Blick zum Wohnbereich



Balkon am Wohnzimmer zur Strasse



Wohnbereich



Zugang Küche



Küche



Küche



Terrasse von Küche aus



überdachte Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



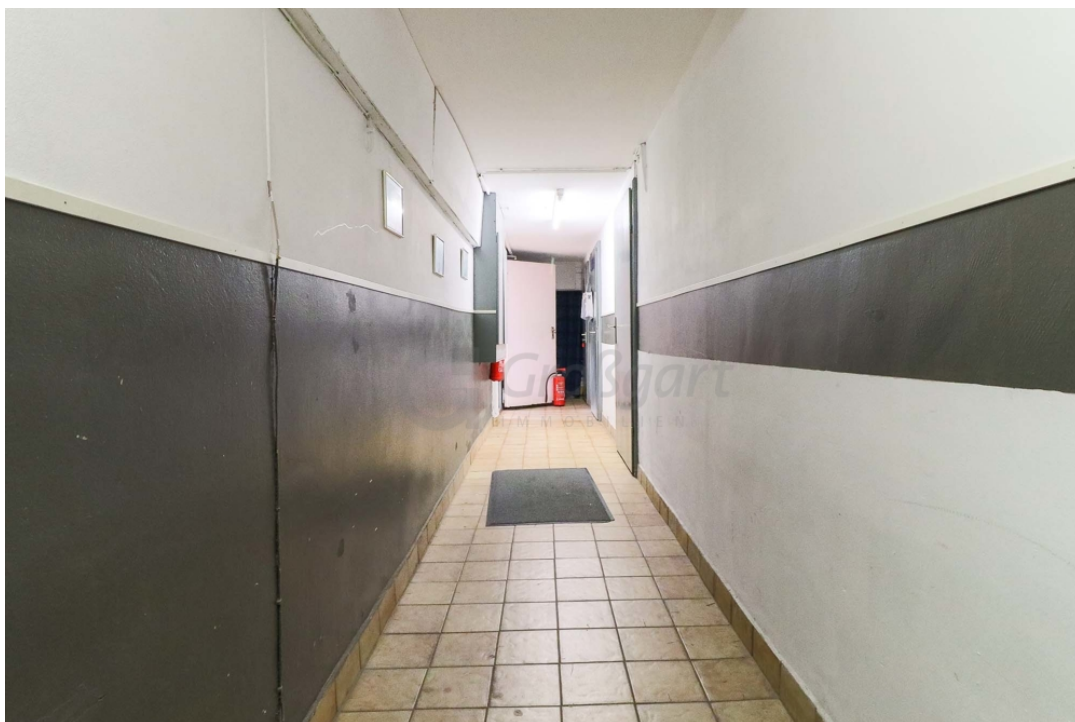
Abgang Keller



Kellerraum



Kellerflur



Waschküche





Ihr Ansprechpartner

Herr Steffen Rumpf

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31

52349 Düren

Telefon: 02421 - 15088

Fax: 02421-15087

E-Mail: info@grossgart-immobilien.de

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.