IMMOBILIEN KOSSLITZ

EIGENTUMSWOHNUNG

3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche und Süd-West-Balkon in Bedburg-Kaster

Ab sofort frei

Sankt-Rochus-Straße 29 · 50181 Bedburg-Kaster



KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER
165.000 EUR	ca. 80 m²	3
ETAGE	**BALKON**	**BEZUG**
3. Obergeschoss	Süd-West	ab sofort frei

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. | Objektnummer 49432

Virtuelle Besichtigung: **360°-Rundgang ansehen**

Eine gut geschnittene Eigentumswohnung mit Balkon, drei Zimmern und Raum für eigene Wohnideen.

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

IMMOBILIEN KOSSLITZ

DAS OBJEKT

Wohnen mit klarer Aufteilung und eigener Perspektive

Diese ca. 80 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 3. Obergeschoss einer Wohnanlage in Bedburg-Kaster. Die Wohnung verbindet eine alltagstaugliche Raumaufteilung mit einem angenehm offenen Wohnbereich und einem direkt angeschlossenen Süd-West-Balkon.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben. Der bestehende Ausstattungsstand bietet eine solide Grundlage und zugleich die Möglichkeit, einzelne Bereiche – insbesondere die Küche und Oberflächen – nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.



Aufgelockerte Wohnanlage mit begrüntem Umfeld

BAUJAHR WOHNANLAGE **1965**	**BAUWEISE** **massiv**	**DACHFORM** **Flachdach**
HEIZUNG **Zentralheizung**	**BAUJAHR HEIZUNG** **2004**	**WOHNEINHEITEN JE EINGANG** **8**

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

WOHNBEREICH & BALKON

Der großzügige Mittelpunkt der Wohnung

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für Tageslicht und öffnen den Blick in das begrünte Umfeld. Vom Wohnbereich aus führt der Zugang direkt auf den Süd-West-Balkon.



Wohnzimmer mit Parkettoptik-Boden



Heller Wohnbereich mit vielseitiger Stellfläche



Balkon mit Blick ins Grüne



Geschützter Außenbereich am Wohnzimmer

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

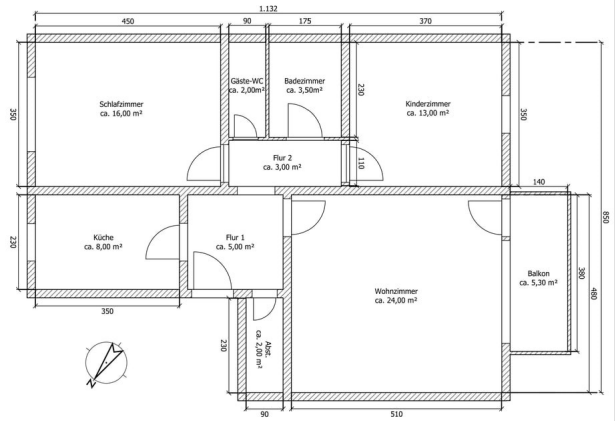
Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

IMMOBILIEN KOSSLITZ

RAUMAUFTEILUNG

Drei Zimmer – flexibel nutzbar

Der Grundriss trennt Wohn-, Schlaf- und Nebenräume übersichtlich voneinander. Der Flur erschließt alle Räume und schafft kurze Wege innerhalb der Wohnung.



Grundrissdarstellung – Flächenangaben ca.

Wohnzimmer

ca. 24,0 m² – großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon.

Schlafzimmer

ca. 16,0 m² – ruhig gelegen und gut möblierbar.

Kinder-/Arbeitszimmer

ca. 13,0 m² – flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.

Küche

ca. 8,0 m² – separate Küche mit vorhandenen Anschlüssen.

Balkon

ca. 5,3 m² – Süd-West-Ausrichtung.

WOHNFLÄCHE	WOHNZIMMER	SCHLAFZIMMER
ca. 80 m²	ca. 24,0 m²	ca. 16,0 m²
KINDER-/ARBEITSZIMMER	**KÜCHE**	**BALKON**
ca. 13,0 m²	ca. 8,0 m²	ca. 5,3 m²

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

AUSSTATTUNG

Praktische Räume. Ehrlich beschrieben.

Die Wohnung ist funktional ausgestattet und bietet eine gute Basis für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Aufnahmen zeigen den aktuellen Zustand transparent – inklusive der Bereiche, in denen eigene Modernisierungsideen umgesetzt werden können.



Separate Küche



Separate Küche ohne Einbauküche



Schlafzimmer



Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer



Badezimmer mit Badewanne



Zusätzliches Gäste-WC

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

LAGE

Bedburg-Kaster: zentral im Alltag, grün in der Umgebung

Die Wohnung liegt in Bedburg-Kaster in einem gewachsenen Wohnumfeld mit viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nach den vorliegenden Objektangaben in unmittelbarer Nähe.

Nahversorgung

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Bäckerei und Banken jeweils in ca. 2 Gehminuten erreichbar.
- Eine Eisdiele befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

Familie & Freizeit

- Kindergärten in der näheren Umgebung; Grundschule ca. 5 Minuten fußläufig.
- Schwimmbad, Fußballplatz und Tennisanlage in der Nähe.
- Kasterer See, Erft und historische Altstadt bieten Spazier- und Erholungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle direkt vor der Haustür.
- Bahnhof Bedburg mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.
- Gute Anbindung an A61 und A44 sowie über L279 und B477.

Die zentrale Lage unterstützt kurze Alltagswege – und der Balkon öffnet den Blick zugleich in ein begrüntes Wohnumfeld.

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

OBJEKTDATEN

Mieteinnahmen und laufende Kosten

Soll-Miete	680,00 € nettokalt / Monat
Betriebskostenvorauszahlung	310,00 € / Monat
Hausgeldvorauszahlung	317,00 € / Monat
davon umlagefähige Kosten	ca. 200,00 € / Monat
davon nicht umlagefähige Kosten	ca. 40,00 € / Monat
davon Erhaltungsrücklage	ca. 80,00 € / Monat
zusätzlich, nicht im Hausgeld enthalten	
Grundbesitzabgabe (Grundsteuer B)	ca. 87,00 € / Monat
Müllgebühren	ca. 20,00 € / Monat
Hausgeld zzgl. zusätzlicher Abgaben	ca. 424,00 € / Monat

Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2026; Grundbesitzabgabe und Müllgebühren sind darin nicht enthalten. Rundungsdifferenzen bei den ca.-Angaben sind möglich.

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Sankt-Rochus-Straße 29, 50181 Bedburg-Kaster
Objektnummer	49432
Kaufpreis	165.000 EUR
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	3
Etage	3. Obergeschoss von 4 Etagen
Zustand	solide Basis mit individuellem Entwicklungspotenzial
Bezug	ab sofort frei

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

TECHNISCHE ANGABEN

Baujahr Gebäude	1965
Baujahr Wärmeerzeuger laut Energieausweis	2004
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	178,9 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F
Wesentlicher Energieträger	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung
Gültig bis	03.06.2030
Fenster	überwiegend Baujahr 1985; Wohnzimmerfenster 2021 erneuert
Miteigentumsanteil	2.339 / 100.000
Grundstück der Wohnanlage	ca. 8.704 m²
Wasch-/Trockenraum	gemeinschaftlich vorhanden

VERKAUF

Kontakt & Anbieterangaben

Sie suchen eine Wohnung mit drei Zimmern, Balkon und einer klaren Raumaufteilung in Bedburg-Kaster? Vereinbaren Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen eigenen Eindruck von Lage, Wohngefühl und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ihr Ansprechpartner

Christoph Koßlitz

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg

Telefon: +49 (0) 176 34693249
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de
Internet: www.immobilien-kosslitz.de

Besichtigungen nach Vereinbarung

Objekt 49432

360°-Rundgang ansehen

Zum Immobilienangebot

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir um unverzügliche Mitteilung. Im Übrigen gelten unsere Geschäftsbedingungen.

Impressum

Angaben gemäß § 5 DDG

Christoph Koßlitz Immobilien Christoph Koßlitz Adolf-Silverberg-Straße 37a 50181 Bedburg

Erlaubnis & Aufsichtsbehörde

Erlaubnis zur Tätigkeit als Immobilienmakler gemäß § 34c GewO, erteilt am 12.07.2021 durch Stadt Bedburg – Der Bürgermeister, Rathaus Bedburg, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Rhein-Erft-Kreis – Der Landrat, Willy-Brandt-Platz 1, 50126 Bergheim, www.rhein-erft-kreis.de

Steuerliche Angaben

Steuernummer: 203/5171/3702

Wirtschafts-Identifikationsnummer: 81 439 724 052

Redaktionell verantwortlich: Christoph Koßlitz

Verbraucherstreitbeilegung

Wir sind nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Flächen- und Maßangaben sind, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, ca.-Angaben. Die dargestellten Fotos zeigen den zum Aufnahmezeitpunkt vorgefundenen Zustand.