

## Attraktives Studio mitten in Sinzig

Objekt: NS2024145





## Objektbeschreibung

Das schicke Studio befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohn- und Geschäftshaus.

Die Wohnfläche von ca. 27m<sup>2</sup> verfügt über einen Wohn-Schlafrum, eine Küche sowie ein Duschbad.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Waschraum.

## Ausstattung

- Fliesenboden
- Gas-Zentralheizung
- Duschbad
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschkeller
- Aufzug

## Lage

Sinzig liegt zwischen Bonn und Koblenz und verfügt über einen direkten Anschluss an die A61, einer der bedeutendsten Nord-Süd-Verbindungen.

Die Regionalbahn RB 26 (MRB) sowie auch der Regionalexpress RE 5 (RXX) halten unweit der hier angebotenen Immobilie. Bonn und Koblenz sind so in ca. 20 Minuten und Köln in ca. 40 Minuten erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote sowie kulturelle Einrichtungen liegen im unmittelbaren Umkreis.

Die Fahrzeit zum Flughafen Köln/ Bonn beträgt ca. 30 Minuten.



## Sonstige Angaben

Die Käufer-Provision beträgt 4 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Wir weisen darauf hin, dass wir einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

---

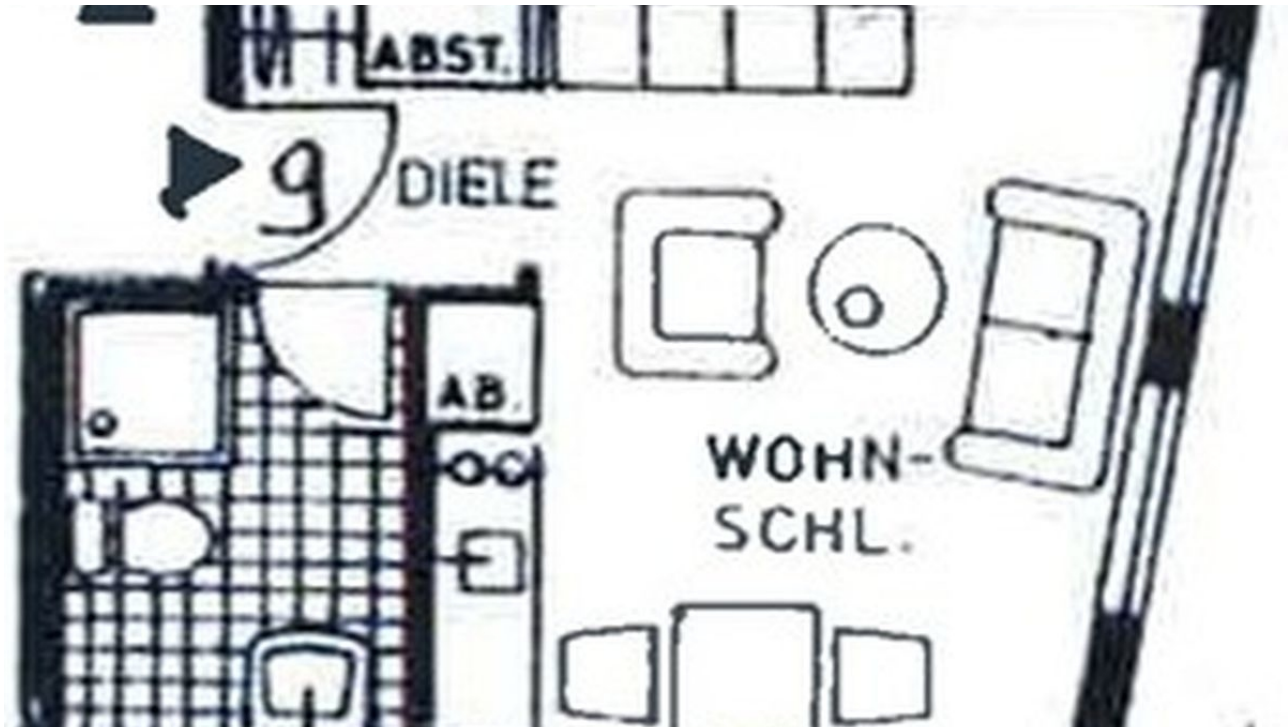
Alle Angaben und Daten wie Maße und Zustand des Objektes wurden uns vom jeweiligen Eigentümer/Verkäufer bekannt gegeben. Eine Haftung für die Gewähr und Richtigkeit wird jedoch nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.



## Objektdatenübersicht

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Objektnummer               | NS2024145                              |
| Objekttyp                  | Etagenwohnung                          |
| PLZ                        | 53489                                  |
| Ort                        | Sinzig                                 |
| Wohnfläche                 | ca. 27 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Zimmer              | 1                                      |
| Anzahl Schlafzimmer        | 1                                      |
| Anzahl Badezimmer          | 1                                      |
| Befeuerung                 | Gas                                    |
| Heizungsart                | Etagenheizung                          |
| Boden                      | Fliesen                                |
| Etagenanzahl               | 3                                      |
| Fahrradraum                | Ja                                     |
| Ausstattungsqualität       | Normal                                 |
| Baujahr                    | 1970                                   |
| Zustand                    | Gepflegt                               |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                         |
| Endenergiebedarf           | 174 kWh/(m <sup>2</sup> a)             |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2029                             |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1970                                   |
| wesentlicher Energieträger | Gas                                    |
| Kaufpreis                  | 55.000,00 €                            |
| Außen-Provision            | 4% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. |

WE9





## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nadja Schwinning  
ImmoCenterKoeln  
Aachener Str. 402  
50933 Köln

Telefon: +49 221 967 134 36

E-Mail: [n.schwinning@immocenterkoeln.de](mailto:n.schwinning@immocenterkoeln.de)

Web: [www.immocenterkoeln.de](http://www.immocenterkoeln.de)

### Rechtshinweis

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. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.