

Exposé

Terrassenwohnung in Köln

**Villenviertel Köln - hochwertiges Wohnen/Arbeiten in
zwei zusammengelegten Wohneinheiten**



Objekt-Nr. OM-359406

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.350.000 €**

50668 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	182,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	70.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	795 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten folgende exklusive Immobilie in einer der gefragtesten Lagen im Herzen von Köln an, dem Villenviertel der Neustadt-Nord. Es handelt sich bei diesem Angebot um eine stilvolle und einladende

5-Zimmer-Wohnung im 1.OG eines sehr gepflegten Wohnhauses mit netter Eigentümer- und Hausgemeinschaft.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in entsprechende Stockwerke. Das Objekt ist großzügig gestaltet und weist eine Wohnfläche von 182 qm auf, welche allen Anforderungen an eine optimale und flexible Raumaufteilung gerecht wird.

Ursprünglich besteht die Immobilie aus zwei separaten Wohneinheiten, die zu einer großen Wohnung zusammengelegt wurden. Die räumliche Trennung der beiden Einheiten ist gemäß Grundbuch gewährleistet und kann jederzeit realisiert werden!

Die Räumlichkeiten eignen sich hervorragend für Familien mit Kindern oder für die Nutzung von Arbeiten und Wohnen, mit viel Liebe zum Detail, hochwertig hergerichtet und mit moderner Technik ausgestattet.

Beide zusammengelegten Wohnungen wären – da barrierefrei – zudem ideal für Menschen, die – separiert – auf eine Pflegeperson angewiesen sind. Auch kann problemlos eine Wohnung vermietet werden, während die andere bewohnt bleibt.

Beide Wohneinheiten wären auch eine attraktive Option als WG-Lösung für Kapitalanleger, die in einer der begehrtesten Lagen Kölns investieren wollen. Auch möglich und interessant für institutionelle Anleger/Family Offices wäre ein „Sale-and-Lease-Back-Modell/Verkauf“ mit Rückanmietung zu marktgerechten Konditionen mit sofortiger Rendite ohne Mietausfallrisiko.

Die attraktive Wohnung verfügt über einen geräumigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einer gemütlichen Terrasse mit sonniger Südwest-Ausrichtung, die mit Blick in viel Grün zum Verweilen einlädt und wo Sie die Sonne in vollen Zügen genießen können. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslicht.

Ein geräumiges Zimmer – als Büro genutzt – und zwei weitere einladende Zimmer/Ankleidebereiche/Kinderzimmer stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Eine komplett eingerichtete, hochwertige Einbauküche mit eingebauten Markengeräten, hochmoderne Einbauschränke und Regale, eine neuwertige, ausziehbare Klaffs-Sauna/Sanarium im Schlafzimmer sowie vieles mehr zählen zu den Annehmlichkeiten dieser charmanten Wohnung, deren Ausstattung kaum Wünsche offenlässt! Ein in hell gehaltenes modernes Wannenbad, ein Duschbad, ein Gäste-WC und ein separater praktischer Wirtschaftsraum (2. Küche) sind ebenfalls Bestandteil dieser Wohnung und bieten einiges an Komfort.

Des Weiteren stehen zwei geräumige Kellerräume, Waschküche, Fahrradraum, ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox zum Kaufpreis von 45.000 Euro und ein Außenstellplatz mit Parkbügel zum Kaufpreis von 25.000 Euro zur Verfügung. Ebenso lädt ein gemeinschaftlicher Garten zur Erholung ein.

Das aktuelle Hausgeld beträgt für beide Einheiten 795 Euro inklusive Heizkosten. 479 Euro für Wohnung 1 mit 108 m² und 282 Euro für Wohnung 2 mit 74 m².

Ausstattung

Wunderschöne Terrasse mit elektrischer Markise und Süd-West Ausrichtung mit Blick ins Grüne

2-Wege-Wasseranschluss mit automatischer Bewässerung

Hochwertige Einbauküche mit u.a. Miele-Elektrogeräten und eingebautem Fernseher

Ausziehbare, hochwertige KLAFFS-Sauna/Sanarium mit Spiegeltür Fußbodenheizung mit digitalen Funkthermostaten in allen Räumen Fußbodenheizung mit Energie aus nachhaltig erzeugter Fernwärme Wohnbereich und Schlafbereich klimatisiert

Bodenbelag: Schlafzimmer, Ankleidebereiche, Büro: neu verlegtes, gekälktes und geöltes Eichenparkett, alle anderen Räume gefliest

Alle Fenster aus Aluminium mit auf Maß gefertigten Aluminium-Innen-Sonnenschutzjalousien

Schiebetürenelement zur Terrasse

Hochwertige Einbauschränke

Mehrere eingebaute Videokameras

Glasfaser-Internet/TV in allen Räumen

Dimmbare Deckenbeleuchtungen

Video-Gegensprechanlage

Biffar Sicherheits-Eingangstüren

Eingebaute Deckenlautsprecher in den Bädern

Alle Lichtquellen dimmbar über Gira-Bedienelemente

Elektrische Rollläden im Wohn- und Schlafbereich

Zwei Zimmer genutzt als Ankleidebereiche

Wirtschaftsraum (2. Küche)

Zwei modern gehaltene Bäder mit einem AquaClean-WC

Gäste-WC

Altengerechte Aufzugsanlage im Haus

Zwei geräumige Kellerräume

Großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Waschküche

1 × Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox-Anschluss

1 × Außenstellplatz vor dem Haus mit Parkbügel

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Eine Übergangszeit von mindestens 6 Monaten nach Abschluss des Notarvertrags wäre wünschenswert.

Lage

KÖLN: AGNESVIERTEL/VILLENVIERTEL – eine Lage mit Seltenheitswert, die für sich spricht! Bei Alt und Jung begehrtes Viertel im Herzen von Köln, in einem lebendigen und urbanen Stadtteil, der durch seine zentrale Lage und komfortable Nähe zur Innenstadt durch hervorragende Anbindung besticht.

Die Umgebung ist geprägt von einer vielfältigen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in dieser pulsierenden Metropole bereichern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen, die eine schnelle Erreichbarkeit der Kölner

Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile gewährleisten. Auch der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, was die Anreise aus anderen Städten und Regionen erleichtert.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße, in unmittelbarer Nähe zu den belebten Einkaufsstraßen und dem kulturellen Angebot der Stadt. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrst: von trendigen Boutiquen über traditionelle Märkte bis hin zu einer Vielzahl an gastronomischen Angeboten. Die Nähe zur Kölner Altstadt und zum Rhein lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen, die das urbane Leben bereichern. Die Nachbarschaft ist lebhaft und vielfältig, was zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – perfekt für alle, die das Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,04 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Duschbad mit WC

Exposé - Galerie



Geberit AquaCleanWC /Duschbad



Bedienelement Aqua-Clean WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wannenbad



Maßangefertigte Einbauküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Diele mit Maß-Einbauschrank



Biffar-Sicherheitstür

Exposé - Galerie



Hochwertige Gira-Schalter

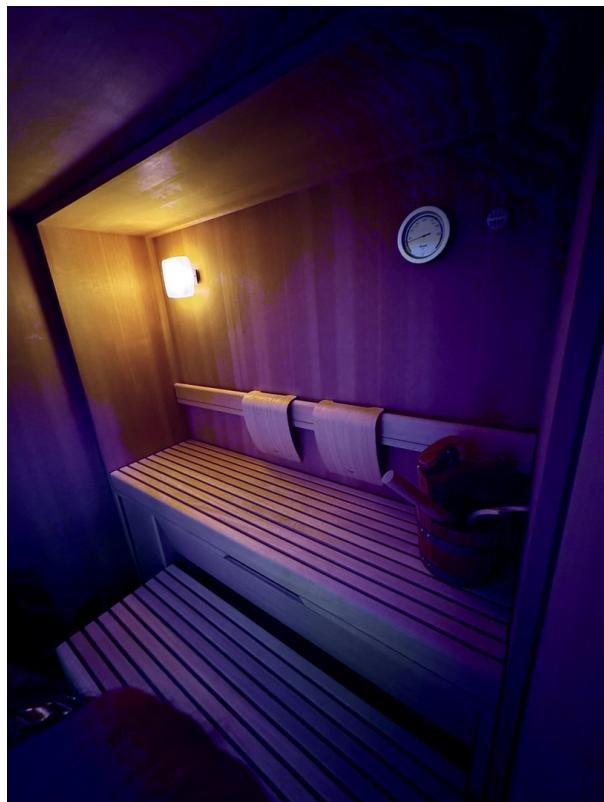


Zimmer mit ausfahrbare Sauna

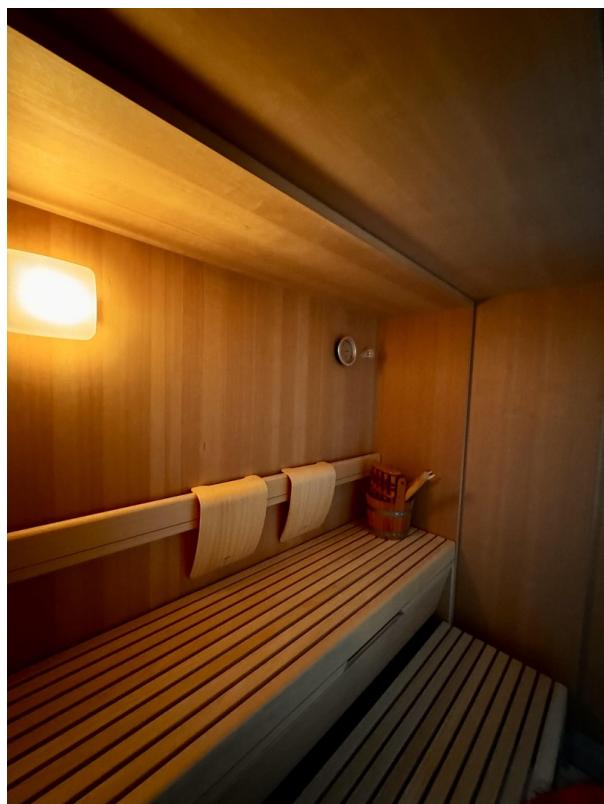
Exposé - Galerie



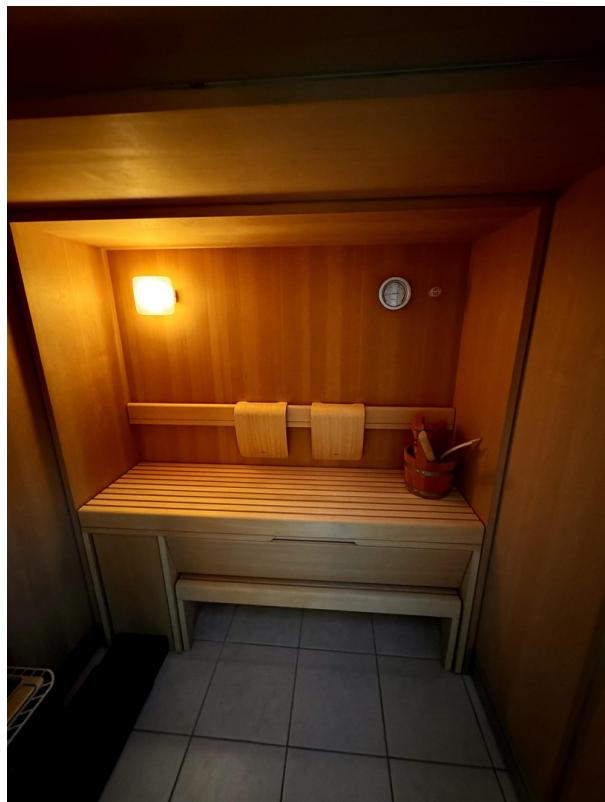
Exposé - Galerie



ausgefahrene Klaffs-Sauna



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Monitor Klaffs-Sauna

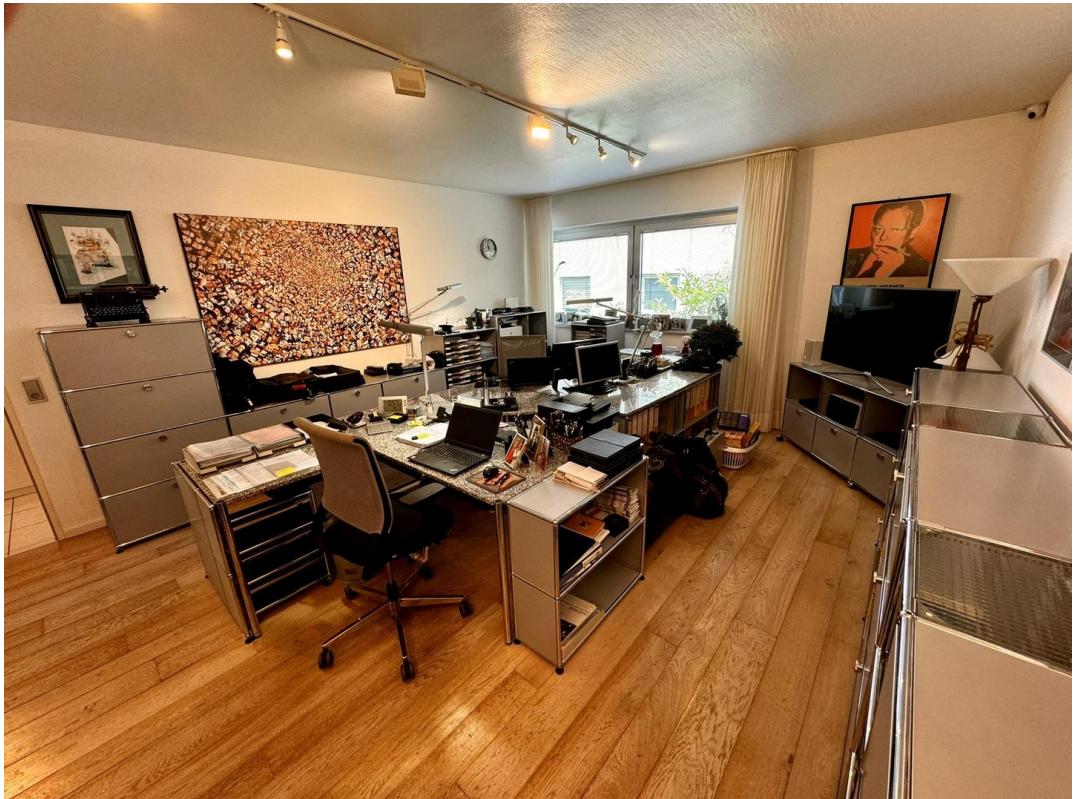


Monitor Klaffs-Sauna



Zimmer als Büro genutzt

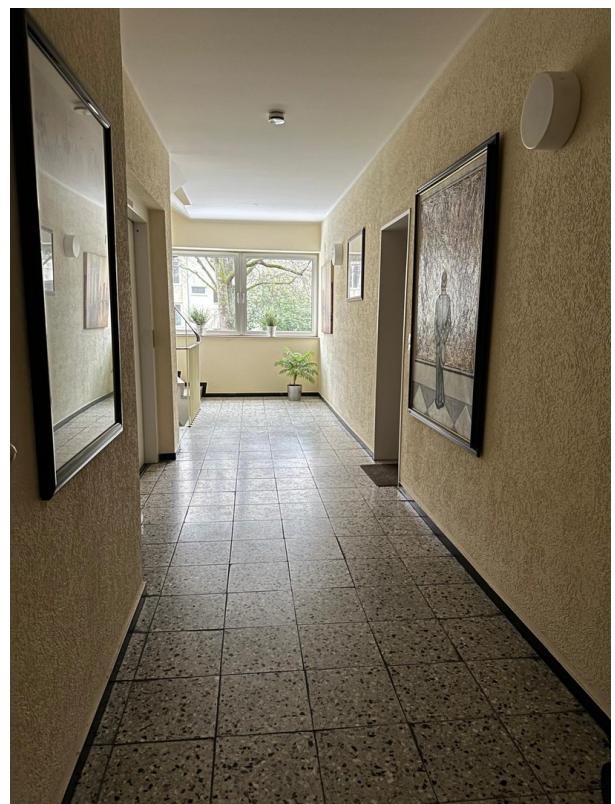
Exposé - Galerie



Zimmer als Büro genutzt

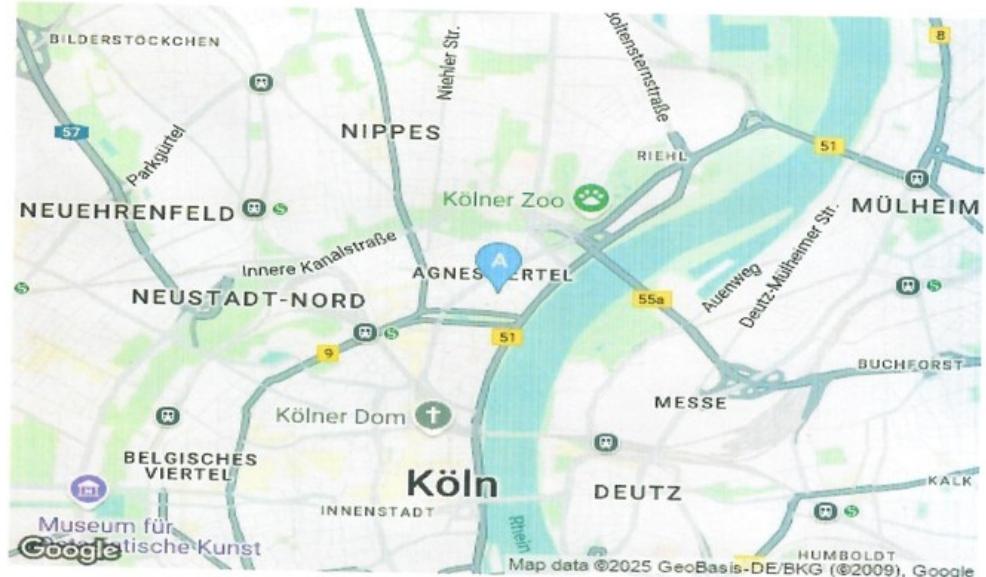


Flurbereich



Sicht aus Türspion auf Flur

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

