

Exposé

Wohnung in Köln

***Provisionsfrei* Wunderschöne, sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Garage in Rheinnähe**



Objekt-Nr. OM-394467

Wohnung

Verkauf: **759.900 €**

Ansprechpartner:
Preyer Wohnen GmbH

Theodor-Heuss-Ring 42
50668 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	114,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	39.900 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	602 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3 bis 4-Zimmerwohnung am Theodor-Heuss-Ring in Köln wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die hervorragende Lage in unmittelbarer Rheinnähe.

Mit ihren vier Zimmern bietet die Wohnung viel Platz für Familien, die ein Zuhause mit ausreichend Freiraum suchen. Auch Paare, die die Vorzüge einer weitläufigen Wohnung schätzen, finden hier ein ideales Domizil.

Dank der umfassenden Modernisierungsarbeiten im 2025/2026 präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen und hochwertigen Zustand. Kapitalanleger profitieren gleichermaßen von der attraktiven Lage und der wertbeständigen Ausstattung.

Die beiden Balkone laden zum Entspannen ein – sei es mit Blick ins Grüne oder in den ruhigen Innenhof. Der große Pluspunkt: eine eigene Garage im Hof, die für Parkmöglichkeit sorgt.

Modernisierungsarbeiten

- Erneuerung der Elektrik innerhalb der Wohnung
- Neuer Fußbodenbelag in hellem Eichenparkett
- Austausch der Wohnungstüren und Türzargen, sowie Einbau einer neuen Wohnungseingangstür
- Modernisierung des Badezimmers (u.a. mit Highlights wie der großzügigen Dusche, einer Badewanne und 2 Waschtischen)
- Fenster (bereits 2010 erneuert)
- Erneuerung der Balkonbeläge
- Wände verspachtelt, mit Malervlies versehen und frisch weiß gestrichen

Diese Eigentumswohnung verbindet eine hochwertige Ausstattung mit einer erstklassigen Lage am Rhein. Ob als großzügiges Zuhause für Familien oder Paare oder als renditestarke Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine Immobilie, die alle Ansprüche erfüllt.

Ausstattung

- Nur 200 m zum Rhein
- Drei-Vier großzügige Zimmer – ideal für Familien oder Paare
- Zwei Balkone
- Großes, modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken
- Eigene Garage im Innenhof – kein Parkplatzsuchen
- Heizung über Fernwärme – zukunftssicher
- Videogegegensprechanlage
- Aufzug
- Attraktive Lage am Theodor-Heuss-Ring mit Park, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten direkt vor der Tür

Modernisierungsarbeiten (Sommer 2025)

- Erneuerung der Elektrik innerhalb der Wohnung

- Neuer Fußbodenbelag in hellem Eichenparkett
- Austausch der Wohnungstüren und Türzargen, sowie Einbau einer neuen Wohnungseingangstür
- Modernisierung des Badezimmers (u.a. mit Highlights wie der großzügigen Dusche einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch)
- Fenster (bereits 2010 erneuert)
- Erneuerung der Balkonbeläge
- Wände verspachtelt, mit Malervlies versehen und frisch weiß gestrichen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten, wodurch Sie ca. 26.800€ gegenüber dem Kauf mit einem Maklerbüro sparen.

Achtung: Die Wohnung ist in den Endzügen der Sanierung.

Achtung: Die Garage hat ein eigenes Grundbuch und wird zu einem Preis von 39.900€ verkauft.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und ein Kennenlernen mit Ihnen.

Geschäftsanschrift: Preyer Wohnen GmbH | Hagenerberg 13 | 42929 Wermelskirchen

Geschäftsführung: Thomas Preyer und Volker Ingo Preyer | Amtsgericht Köln | HRB 100065 I 230/5715/2939

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns am Theodor-Heuss-Ring 42. Direkt vor dem Haus verläuft eine verkehrsberuhigte 30er-Zone, die für ein angenehmes Wohnumfeld sorgt.

Der Theodor-Heuss-Park liegt unmittelbar vor der Haustür und bietet mit seinen Spielplätzen und Sportmöglichkeiten einen hohen Freizeitwert – ideal für Familien und aktive Menschen. In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Rhein, der zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Schulen sind fußläufig erreichbar. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind auch die Innenstadt und andere Stadtteile schnell und bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Balkon nach vorne



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Variante offen



Grundriss Variante 4-Zimmer