

# Exposé

## Wohnung in Köln-Westhoven

### Provisionsfrei+++3,5-Z Wohnung in Köln Westhoven zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-402942

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Schmidt

51149 Köln-Westhoven  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3,5-Zimmerwohnung befindet sich im 7. von 8 Stockwerken in einer gepflegten Wohnanlage in Köln-Westhoven und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie den gepflegten Zustand.

Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und präsentiert sich daher in einem guten Zustand.

Besonders hervor zuheben ist der Balkon, der nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort bietet, sondern auch einen herrlichen Blick über den Kölner Süden bis zum Rhein ermöglicht – perfekt, um den Feierabend zu genießen.

Die Wohnung verfügt zudem über eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen und barrierefreien Zugang zur Etage und der Wohnung. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist vorhanden und kann ggf. (VHB) mit erworben werden.

Mit 3,5 Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für kleine Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf. Die durchdachte offene Grundrissgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume und macht dieses Objekt zu einem echten Wohlfühl-Zuhause.

## Ausstattung

Moderne und zweckmäßige Ausstattung wie,

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche,

Weitere Angaben:

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektzustand: gepflegt

Bodenbelag: Fliesen (Küche und in den Bädern), Laminat

Sonstiges:

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energieausweis vorhanden

## Fußboden:

Laminat

## Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln-Porz Westhoven, einem ruhigen und grünen Stadtteil am rechten Rheinufer. Westhoven ist besonders beliebt bei Familien und Berufspendlern, da es eine gelungene Mischung aus Erholung, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt bietet.

Die weitläufigen Rheinauen liegen direkt vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Mit der Straßenbahnlinie 7 gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Kölner Innenstadt, und über die nahegelegenen Autobahnen A4 und A59 erreichen Sie schnell das gesamte Rheinland sowie den Flughafen Köln/Bonn.

Westhoven ist damit ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch von der guten Erreichbarkeit der Kölner City profitieren möchten.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

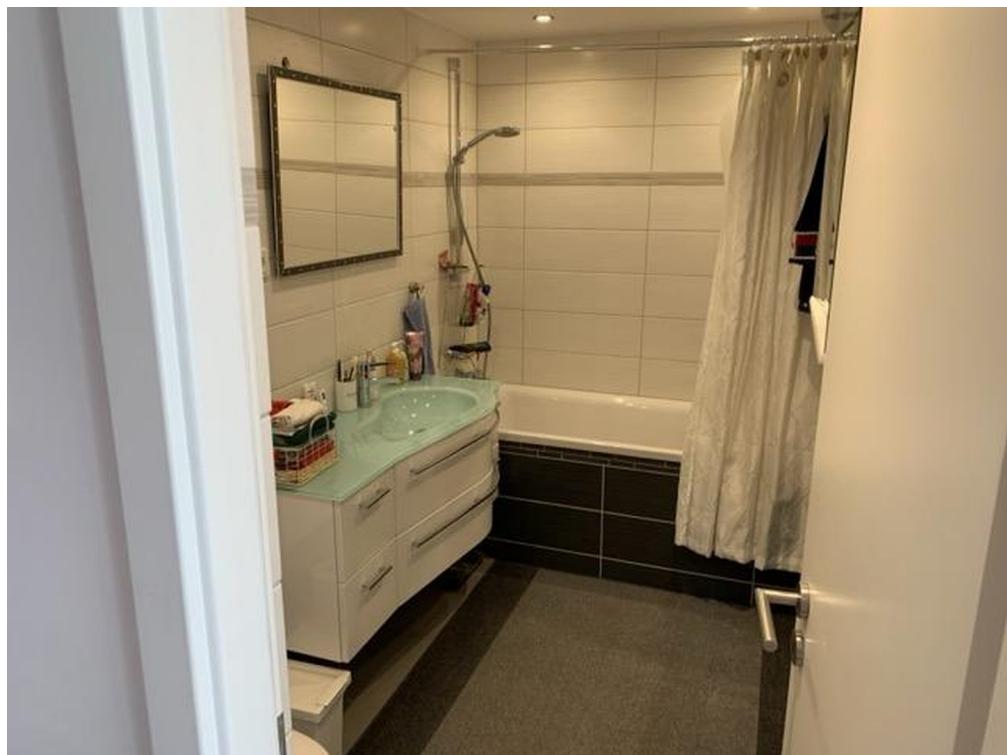


Gäste WC mit Dusche

# Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche



Innenliegendes Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht nach Süden

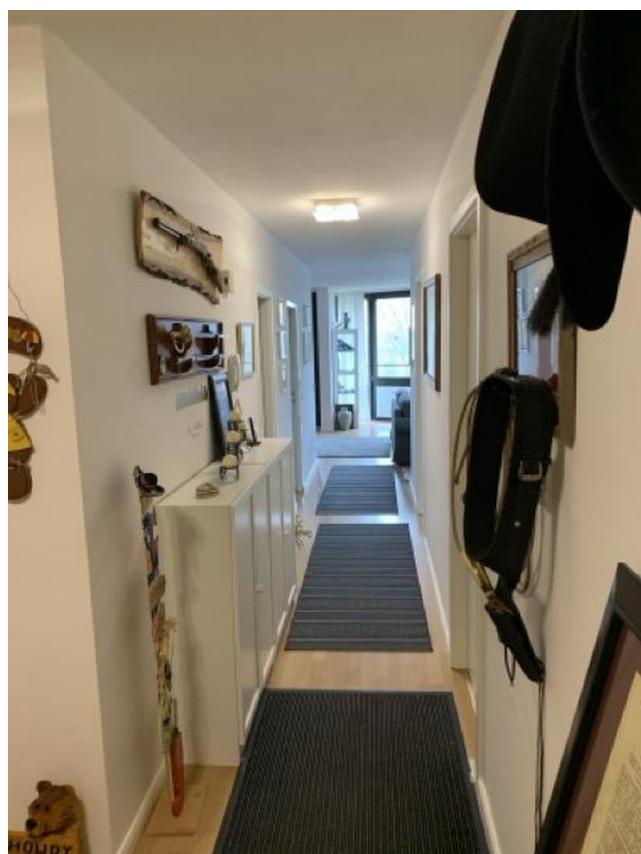


Flur mit Abstellraum

# Exposé - Galerie



Essecke

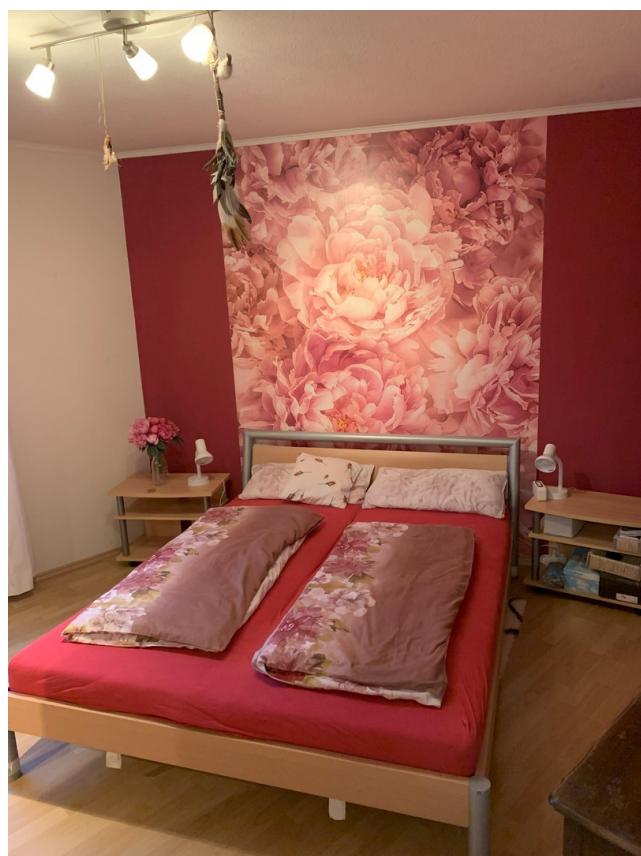


Flur

# Exposé - Galerie



Essecke



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Küche

# Exposé - Galerie

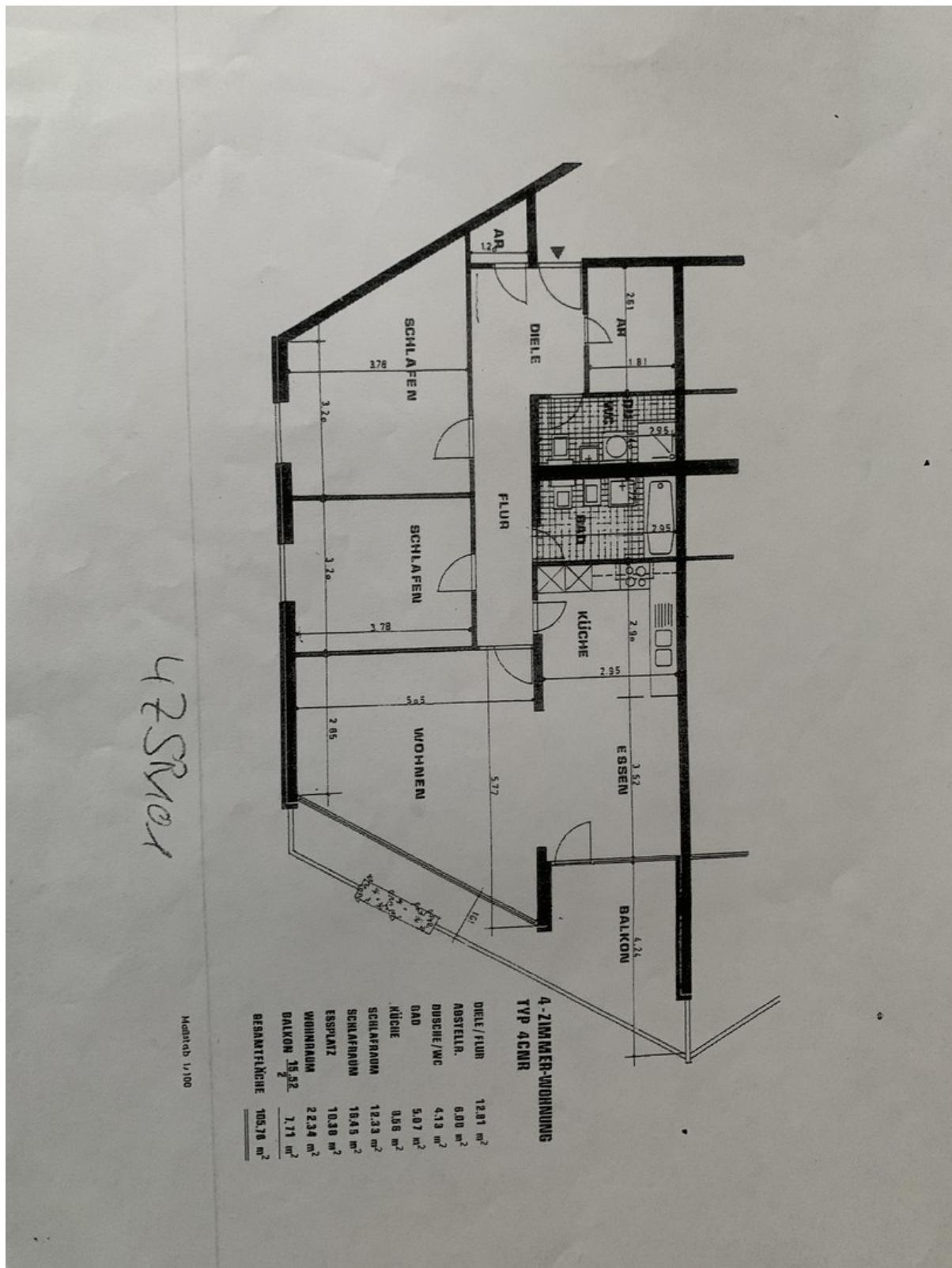


Blick vom Wohnzimmer in Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg 7. Etage rechts