

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Köln

**Saniert | Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage**



Objekt-Nr. OM-416955

### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Budak

51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994 in Köln-Zündorf.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Sämtliche Wände, Türen und Fenstergriffe wurden erneuert, ebenso der Bodenbelag, der mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet ist und für eine moderne sowie wohnliche Atmosphäre sorgt.

Das Badezimmer wurde vollständig saniert und verfügt über eine neue Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet Platz zum Entspannen im Freien.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln-Zündorf, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Kölner Süden, der für seine ruhige Wohnatmosphäre und die Nähe zum Rhein geschätzt wird. Zündorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Bus- und Bahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie nach Porz. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Der Rhein, Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Stadtteils.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad



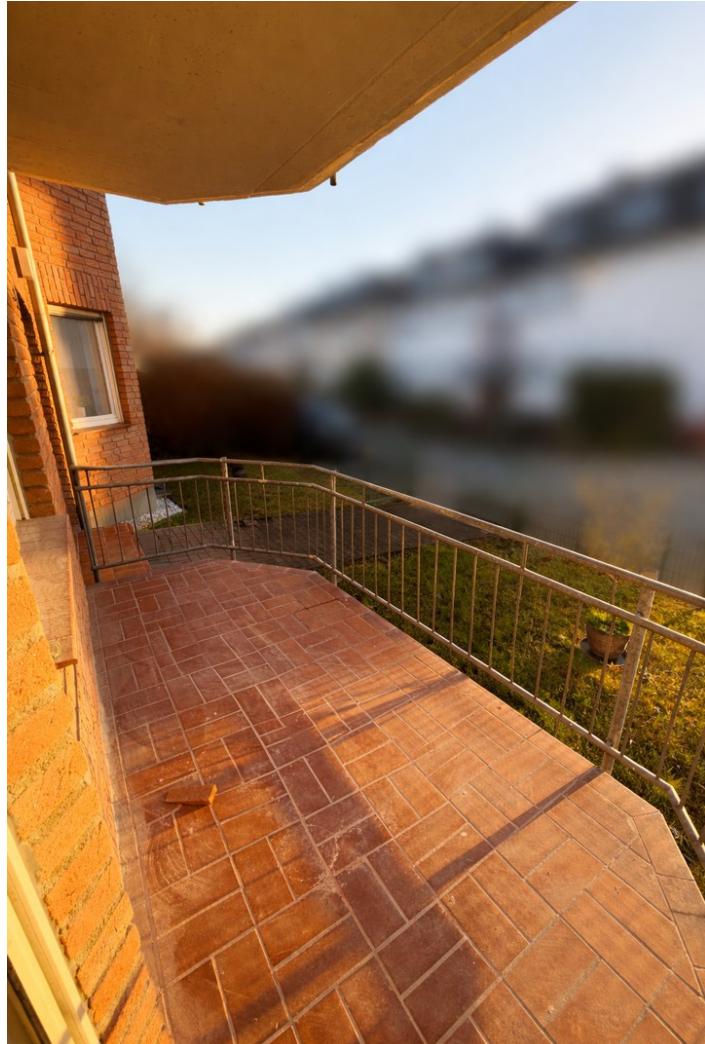
Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon