

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

**Was will man mehr: Hochwertig renovierte 3-Zi-DG-WHG, 2 Balkone, PROVISIONSFREI, zentral und ruhig**



Objekt-Nr. OM-421753

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Kortel

Kuthstraße 87  
51107 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	388 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten, 3-Stöckigen Mehrfamilienhauses, das im Jahre 1995 erbaut wurde.

Es empfängt Sie eine frisch renovierte, ca. 114 m<sup>2</sup> große Wohnung, die mit ihrem gut durchdachten Grundriss für eine optimale Raumaufteilung sorgt.

Über die geräumige Diele, finden Sie beim betreten der Wohnung zur linken Seite die beiden Tageslicht-Bäder. Das großzügige Hauptbadezimmer, das sowohl mit Dusche, als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist wird ergänzt durch ein zusätzliches Gäste-WC.

Zur Rechten Seite befinden sich die beiden Schlafräume.

Am Ende des Flurs befindet sich der geräumige, helle Wohnbereich, der den Zugang zu einer von insgesamt zwei nach Westen ausgerichteten Loggias gewährt, auf denen es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen lässt.

Die Küche ist ebenfalls vom Wohnzimmer, aber auch direkt über den Flur begehbar und verschafft den Zugang zur zweiten Loggia der Wohnung.

Der zugehörige Kellerraum bietet Platz für alles, was Ihnen wichtig ist. Im zusätzlichen Gemeinschaftswaschkeller und dem Trockenraum ist außerdem Platz für Ihre Waschmaschine.

Vergessen Sie den Stress einer Renovierung! Hier ziehen Sie in ein perfekt vorbereitetes Zuhause mit modernem Flair und klarem Schnitt ein. Nutzen Sie die zwei variablen Zimmer ganz nach Ihren Wünschen zum Schlafen, Arbeiten für Gäste oder Kind.

Der Verkauf findet ohne Makler statt! Sparen Sie sich die Maklerprovision i.H.v. über €15.000

## Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung

Erstbezug nach Renovierung inkl. neuer Bäder

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit separater Küche

Zwei Balkone / überdachte Loggias

Helle Laminatböden

Badezimmer mit Duschkabine & Badewanne

Zusätzliches Gäste-WC

3. OG

Separater Kellerraum

Gemeinschaftlicher Wäschekeller

Ruhiges Mehrfamilienhaus

Das Heizsystem ist eine Gas-Zentral-Heizung. Der Energieausweis ist leider abgelaufen. Der neue Ausweis ist bereits bei der Hausverwaltung angefragt und wird schnellstmöglich vorgelegt.

Die Dachschrägen sind nur minimal und stören daher kaum.

Ein separater PKW-Stellplatz ist nicht im Angebot enthalten, jedoch kann unkompliziert an der Straße vor dem Haus geparkt werden oder eine Einzelgarage auf dem Grundstück angemietet werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Das Objekt ist ideal für Selbstnutzer, die eine komfortable und gut geschnittene Wohnung ihr Zuhause nennen möchten, aber auch interessant für Kapitalanleger (Jahreskaltmiete bei Neuvermietung 21.600€). In jedem Falle ist es vorteilhaft die Maklerprovision von mehr als € 15.000,- zu sparen.

**Lage**

Diese Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Köln-Vingst. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Grundschule und Kindergarten sind fußläufig zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - öffentliche Verkehrsmittel sind gleich vor der Tür oder in wenigen Minuten zu erreichen. Die nahegelegenen Autobahnen (A3, A4 und A59) bieten eine gute Anbindung an die umliegenden Bezirke und Nachbarstädte und die unmittelbare Nähe zum Flughafen Köln-Bonn machen den Standort besonders attraktiv. Die U-Bahn-Haltestelle "Vingst" mit Anschluss zur Linie 9 und zur Buslinie 153 und 179 ist nur 350 Meter entfernt. Bis zum Autobahnkreuz "Köln-Gremberg" mit Anschluss zur A4 und zur A559 sind es nur 2,5 km.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Treppenhaus (oben)



Wohnungseingang



# Exposé - Galerie



Flur > Bäder



Bad

# Exposé - Galerie



Bad (KI-möbliert)



Bad



# Exposé - Galerie



Bad - Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad (KI-möbliert)



Bad - großes Waschbecken



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur > Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1 (KI-möbliert)



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (KI-möbliert)



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (KI-möbliert)



Flur > Küche, WZ, SZ2



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (KI-möbliert)



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer(KI-möbliert)



Balkon Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche (KI-möbliert)



Küche



# Exposé - Galerie



Küche (KI-möbliert)



Küche



# Exposé - Galerie



Balkon Küche



Balkon Küche



# Exposé - Galerie



Balkon Küche



Balkon Küche (KI-möbliert)



# Exposé - Galerie



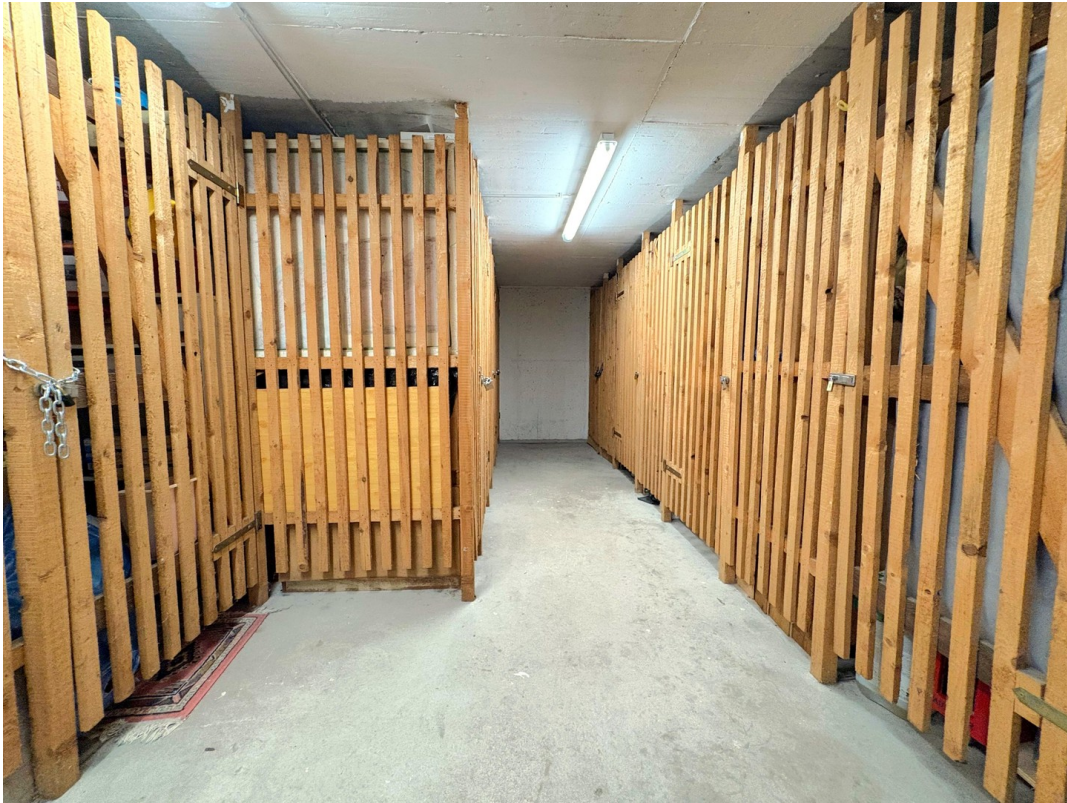
Wäschekeller



Kellerräume



# Exposé - Galerie



Kellerräume



Haus (seite)



# Exposé - Galerie



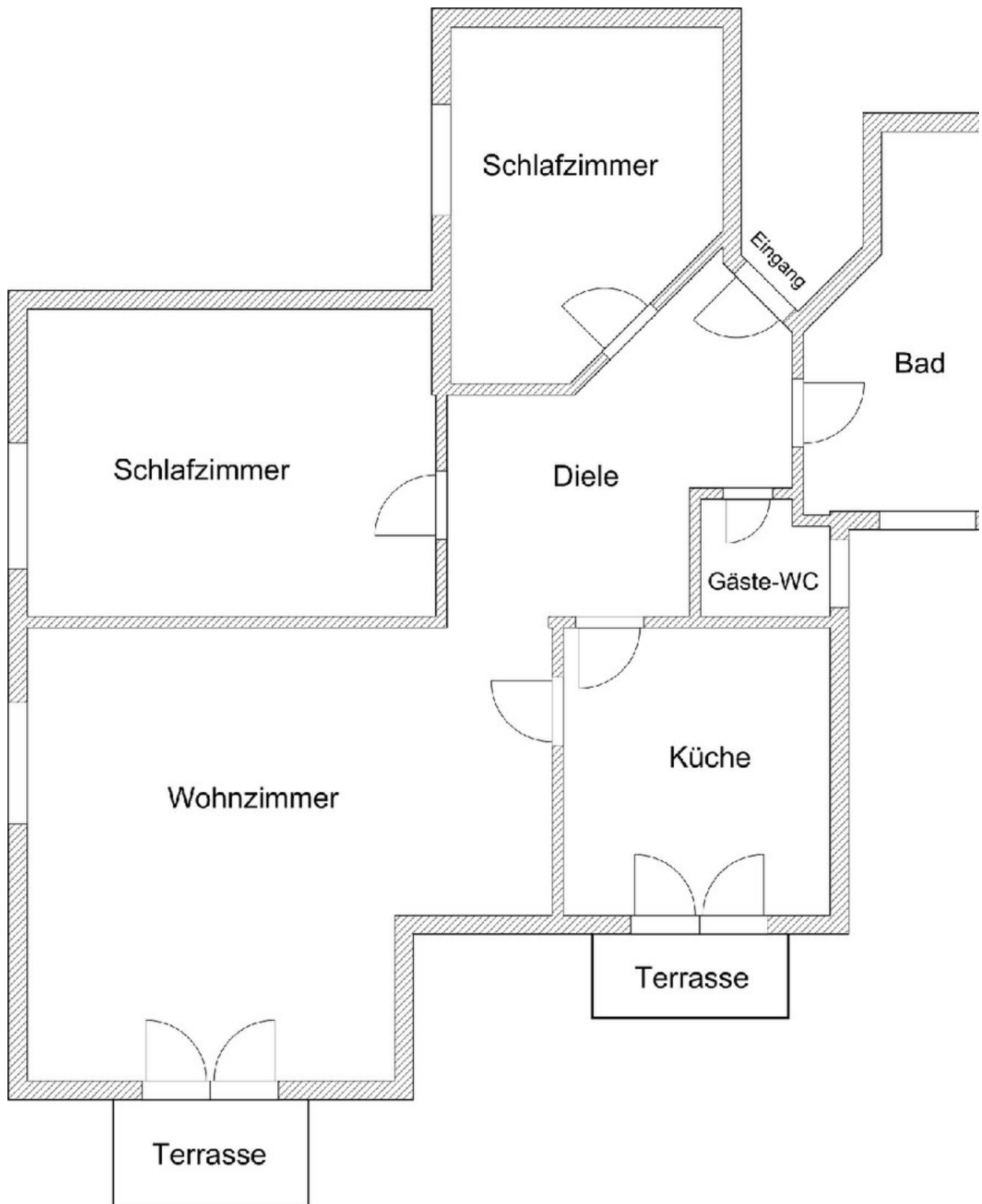
Haus (vorne)



Haus (vorne)



# Exposé - Grundrisse



Grundriss