

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Exklusive Gartenwohnung in Köln-Deckstein – provisionsfreier Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-425448

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Anna Wimmer

Bachemer Str. 341  
50935 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,56 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	497 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung in Köln-Deckstein – provisionsfreier Privatverkauf

Exklusive Gartenwohnung in ruhiger Bestlage von Köln-Deckstein direkt am Stadtwald

Manche Wohnungen sind mehr als nur ein Ort zum Wohnen.

Sie sind ein Rückzugsort, ein Stück Lebensqualität – ein Zuhause.

In einer der grünsten und repräsentativsten Wohnlagen Kölns, ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in Köln-Deckstein, befindet sich diese besondere Gartenwohnung im Hochparterre eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten.

Das Wohnumfeld ist geprägt von Privatsphäre, Ruhe und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig ist die Kölner Innenstadt in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

### Wohnqualität mit Atmosphäre

Die Wohnung verfügt über ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung, hochwertige Materialien und ein spürbar angenehmes Wohnambiente.

Der großzügige Wohnbereich mit edlen Eichendielen, Fußbodenheizung und großen Fensterflächen bildet das Herzstück der Wohnung. Viel Tageslicht und der Blick ins Grüne schaffen eine ruhige, warme Atmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Die separate Küche ist mit hochwertigen Einbauten und stilvollen Terracottafliesen ausgestattet und verbindet zeitlose Eleganz mit mediterraner Wärme – ein Ort für genussvolles Kochen und Verweilen.

Das Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad bietet eine private Rückzugsoase. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss ideal.

Elektrische Rollläden sorgen in allen Räumen für Komfort, Ruhe und Privatsphäre.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie sind die zwei Terrassen sowie der Garten zur alleinigen Nutzung.

Ob morgens mit Kaffee im Grünen, nachmittags mit einem Buch oder abends bei einem Glas Wein – diese Terrassen und der Garten erweitern den Wohnraum auf elegante Weise ins Freie und bieten einen seltenen Rückzugsort in bester Stadtlage.

### Ausstattung & Highlights

- ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochparterre
- Sehr gepflegtes Haus mit nur 5 Wohneinheiten
- Edle Eichendielen
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Tageslichtbad + separates Gäste-WC
- Zwei Terrassen & privater Garten
- Hochwertige, voll ausgestattete Küche
- Eigener Kellerraum 8 qm abschließbar

- Gemeinschaftlicher Waschkeller belüftet sehr gepflegt
- Separater Fahrradkeller
- Ruhige Sackgassenlage
- Grüne, repräsentative Wohnlage
- Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch ein Familienmitglied – es fällt keine Maklerprovision an.

Besichtigungen sowie die weitere Abwicklung werden persönlich, zuverlässig und diskret begleitet.

Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die Qualität, Lage und ein besonderes Wohngefühl zu schätzen wissen –

Gerne stellen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Gartenwohnung unterstreicht den hohen Anspruch an Qualität, Komfort und Wohnatmosphäre. Sämtliche Materialien wurden mit Blick auf Langlebigkeit, Ästhetik und ein stimmiges Gesamtbild ausgewählt.

Im Wohnbereich verleihen edle Eichendielen den Räumen eine warme, natürliche Eleganz. In Kombination mit der flächendeckenden Fußbodenheizung entsteht ein behagliches Wohngefühl, das sich zu jeder Jahreszeit angenehm anfühlt. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Blick ins Grüne.

Die separate Küche überzeugt durch hochwertige Einbauten und stilvolle Terracottafliesen, die dem Raum eine zeitlose, leicht mediterrane Note verleihen. Sie ist funktional durchdacht und zugleich ein Ort, an dem Kochen und Genießen selbstverständlich zusammengehören.

Das Schlafzimmer bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Tageslichtbad einen privaten Rückzugsbereich. Das Bad ist hell und freundlich gestaltet und bietet durch das Fenster eine angenehme Belichtung und Belüftung. Ein zusätzliches, separat gelegenes Gäste-WC ergänzt den Grundriss sinnvoll und erhöht den Wohnkomfort im Alltag.

Elektrische Rollläden in allen Räumen ermöglichen eine komfortable Steuerung von Licht, Sichtschutz und Privatsphäre und tragen zusätzlich zur Ruhe und Wohnqualität bei.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellen die zwei Terrassen sowie der zur Wohnung gehörende Garten zur alleinigen Nutzung dar. Diese Außenflächen erweitern den Wohnraum auf außergewöhnliche Weise und schaffen einen privaten, geschützten Rückzugsort mitten im Grünen – eine Seltenheit in dieser Lage. Ob als ruhiger Start in den Tag oder als entspannter Ausklang am Abend: Hier wird Wohnen spürbar erlebbar.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, abschließbaren Kellerraum, einen sehr gepflegten gemeinschaftlichen Waschkeller sowie einen separaten Fahrradkeller. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden und rundet den hohen Komfort dieser Immobilie ab.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in der Bachemer Straße im Herzen von Köln-Lindenthal – einem Stadtteil, der seit Jahrzehnten für seine besondere Wohnqualität, seine gewachsene Struktur und seine angenehme Atmosphäre geschätzt wird. Lindenthal verbindet auf harmonische Weise urbanes Leben mit grüner Ruhe und gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, altem Baumbestand und einer Nachbarschaft, die Beständigkeit und Lebendigkeit vereint. Entlang der Bachemer Straße finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kleine Cafés, Restaurants und Dienstleister, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Alles Wichtige liegt in komfortabler Nähe – oft nur wenige Schritte entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Gleichzeitig bietet die Lage Rückzug und Entspannung. Nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder ruhigen Momenten im Freien ein und schaffen einen wohltuenden Ausgleich zum städtischen Leben.

Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung in der Umgebung. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten verleiht dem Stadtteil zusätzlich eine lebendige, inspirierende Note.

Die Lage in der Bachemer Straße 341 steht für ein Zuhause mit Charakter – in einem Stadtteil, der Lebensqualität, Wertbeständigkeit und ein angenehmes Wohngefühl auf besondere Weise vereint.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Möblierungsbeispiel



Wohnzimmer Möblierungsbeispiel



# Exposé - Galerie



Balkon



Küche mit Blick ins Grüne



Küche mit Blick ins Grüne



# Exposé - Galerie



Küche mit Terracottafliesen



Küche

# Exposé - Galerie



Diele



Diele mit Möblierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Blick i. Grüne



Eingang ins Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Balkon



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



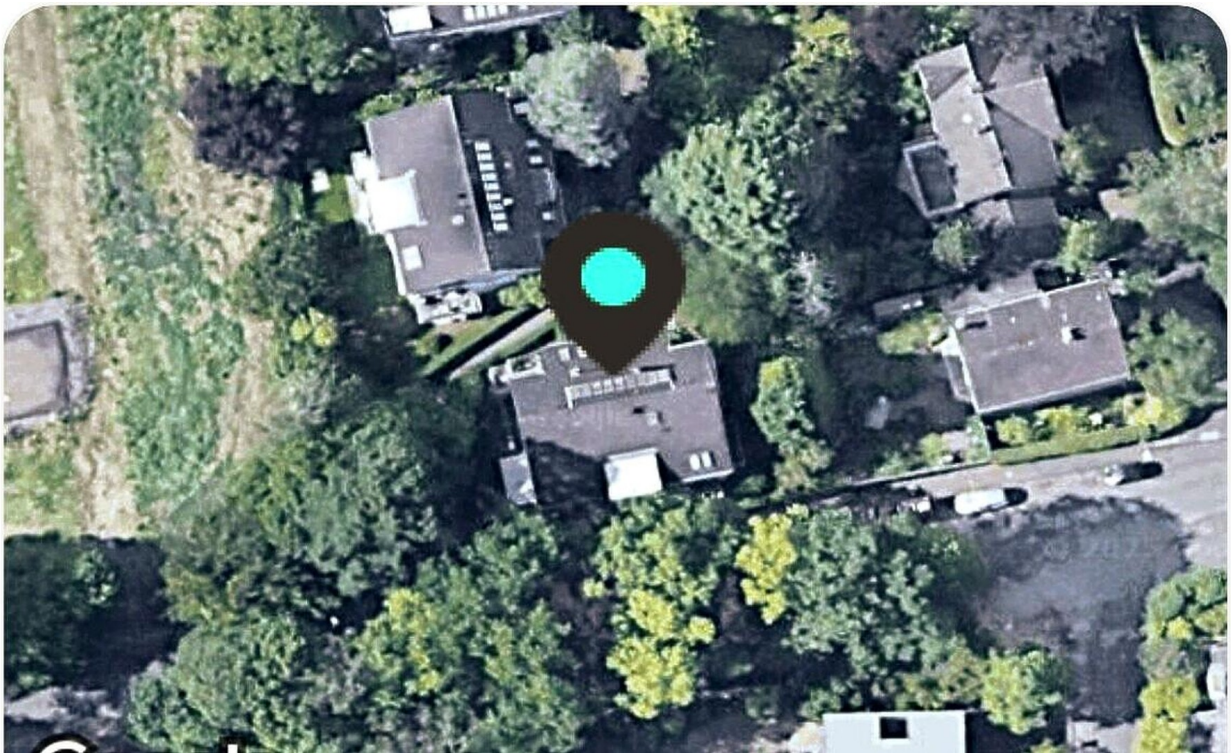
Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Blick von "oben"



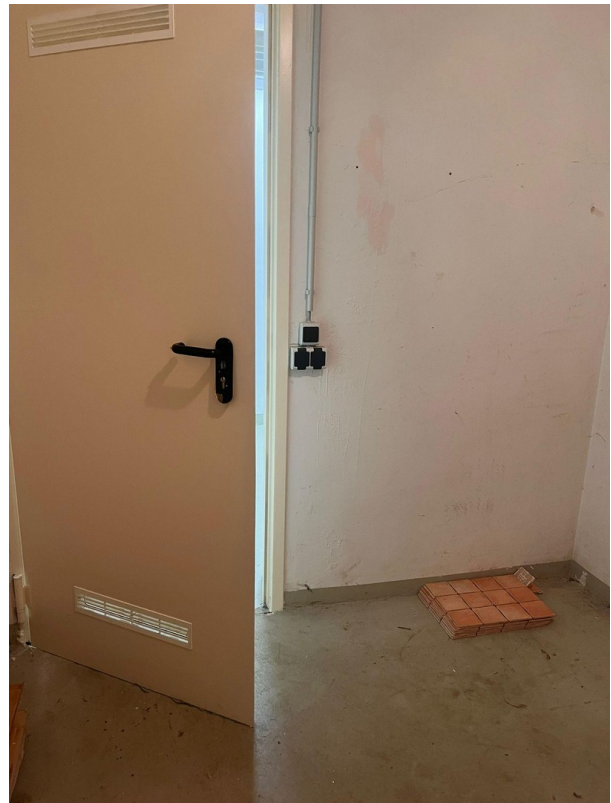
# Exposé - Galerie



Waschkeller



Keller abschließbar

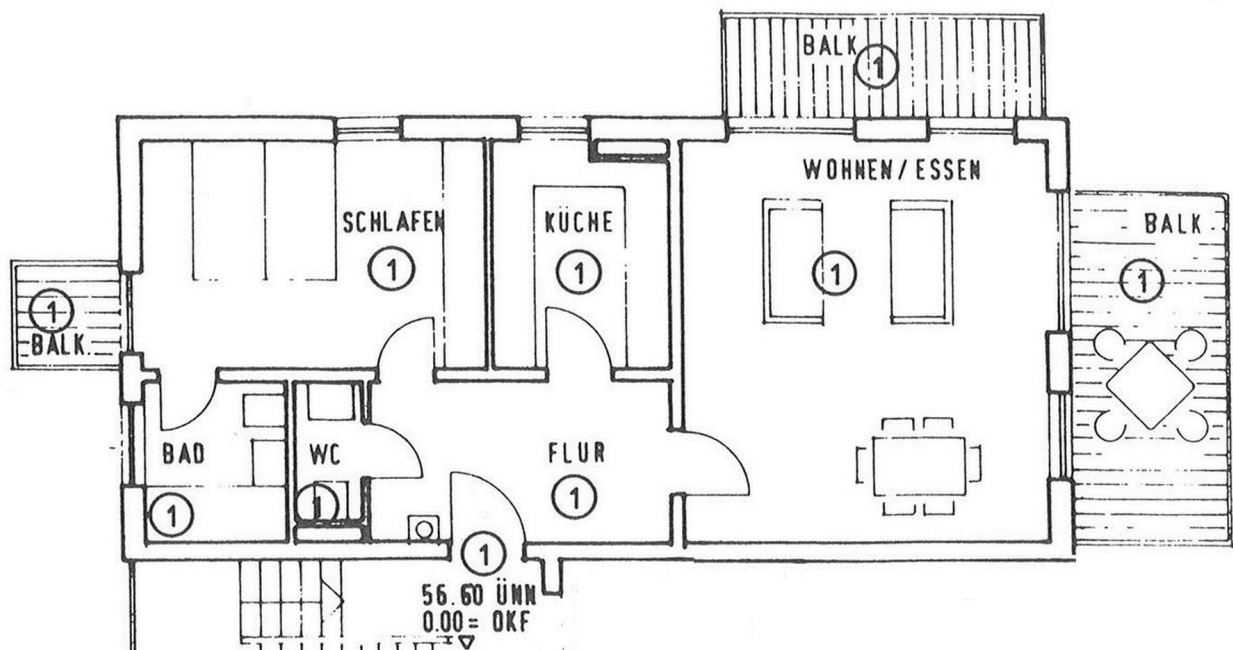


Keller abschließbar

# Exposé - Galerie



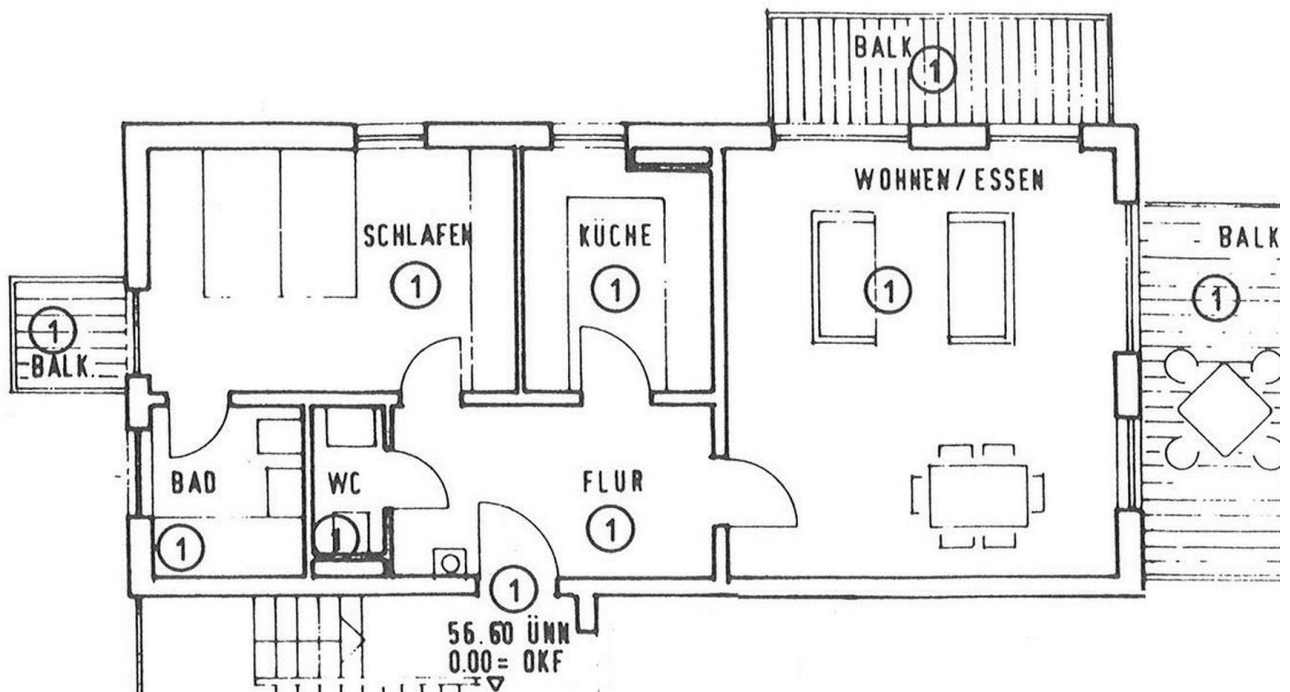
Haus Eingangsbereich



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

BAUVORHABEN: 4 MEHRFAMILIENHAEUSER  
BAUHERR : PROJEKTGEMEINSCHAFT

IN KOELN DECKSTEIN  
AN DER MUEHLE / BACHEMER

WHG 1 HAUS A EG

WOHNEN / ESSEN

+4.830\*5.510

-----  
26.61\*0.970 = 25.81 m2

KUECHE

+0.140\*3.010

+1.715\*3.150

+0.625\*2.775

-----  
7.56\*0.970 = 7.33 m2

SCHLAFEN

+4.840\*3.150

-----  
15.25\*0.970 = 14.79 m2

WC

+0.915\*1.885

-----  
1.72\*0.970 = 1.67 m2

DIELE

+0.300\*1.960

+3.995\*2.260

-----  
9.62\*0.970 = 9.33 m2

+2.010\*2.260

-----  
4.54\*0.970 = 4.40 m2

BALKON

+1.500\*1.800

-----  
2.70\*0.500 = 1.35 m2

TERRASSE

+4.500\*1.500

-----  
6.76\*0.500 = 3.38 m2

-----  
Uebertrag: 68.06 m2



BAUVORHABEN: 4 MEHRFAMILIENHAEUSER  
BAUHERR : PROJEKTGEMEINSCHAFT

IN KOELN DECKSTEIN  
AN DER MUEHLE / BACHEMER

---

Uebertrag: 68.06 m2

BALKON

+2.200\*5.000

---

11.00\*0.500 = 5.50 m2

Wohnflaeche WHG 1 HAUS A EG

=====

: 73.56 m2

