

Exposé

Wohnung in Köln

**Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in
Bestlage – bezugsfrei & mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-429896

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Max Lenz

50668 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1910 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 61,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Hausgeld mtl. | 120 € | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Innenstadtlage von Köln, nur wenige Gehminuten vom Rhein und dem Hauptbahnhof entfernt, befindet sich diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Hinterhauslage.

Die 61 m² große Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1910 und überzeugt durch hohe Decken, klassische Altbaudetails und eine moderne Ausstattung.

Im Hinterhaus ist ebenerdig ein Zugang zu einem Fahrradverschlag sowie einer überdachten Unterbringungsmöglichkeit für Kinderwagen o.Ä. Ein Kellerabteil ist ebenfalls abschließbar vorhanden.

Verkauf von Privat, provisionsfrei.

Ausstattung

Der durchdachte Grundriss bietet ein großzügiges Wohnzimmer von dem der nach Osten ausgerichtete Balkon begehbar ist. Dazu ein Schlafzimmer, eine separate Küche, einen funktionalen Flur sowie ein modernes Bad.

Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem Elektrik, Leitungen, Steigleitungen, Sanitäranlagen, sämtliche Heizkörper und Türen erneuert. Die Beheizung erfolgt zentral über ein modernes Wandthermostat mit individualisierter Steuerung. Die Decken wurden vollständig klimatisch und akustisch saniert und in jedem Raum mit modernen Deckenspots ausgestattet. Das Tageslichtbad wurde vergrößert und ist mit Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Wohnung präsentiert sich in einem vollständig sanierten Zustand und ist bezugsfrei.

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln, im beliebten Stadtteil Altstadt & Neustadt-Nord. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe.

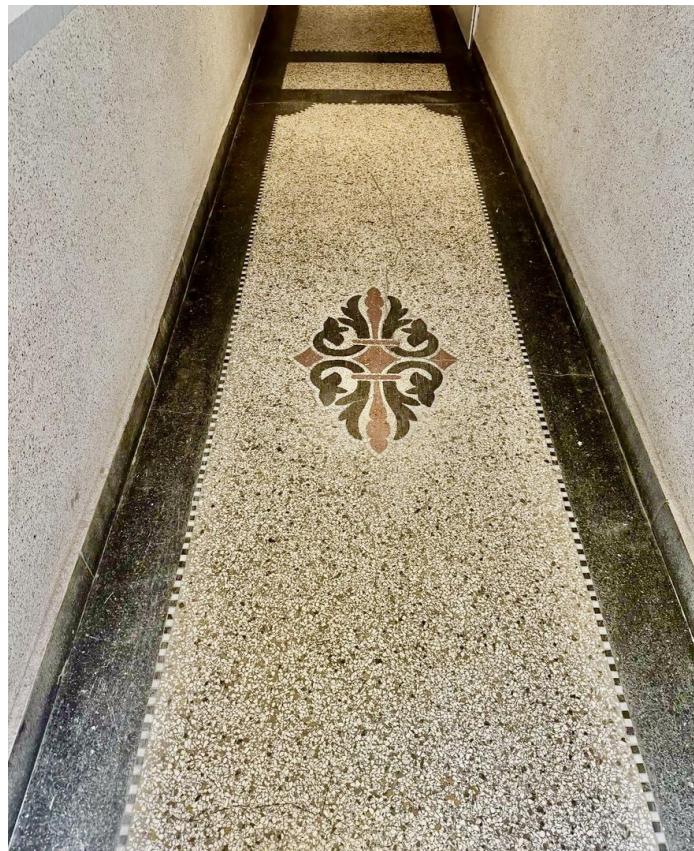
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des Kölner Hauptbahnhofs (10 min. Gehzeit).

Diverse Parkflächen, die direkte Nähe zum Rheinufer sowie kulturelle Angebote in der Umgebung laden zur Erholung und Freizeitgestaltung ein.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 112,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Hauseingang mit Terrazzo Boden

Exposé - Galerie



Helles Treppenhaus



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer mit Balkonaustritt

Exposé - Galerie



Küche



Hohe Holzfenster

Exposé - Galerie

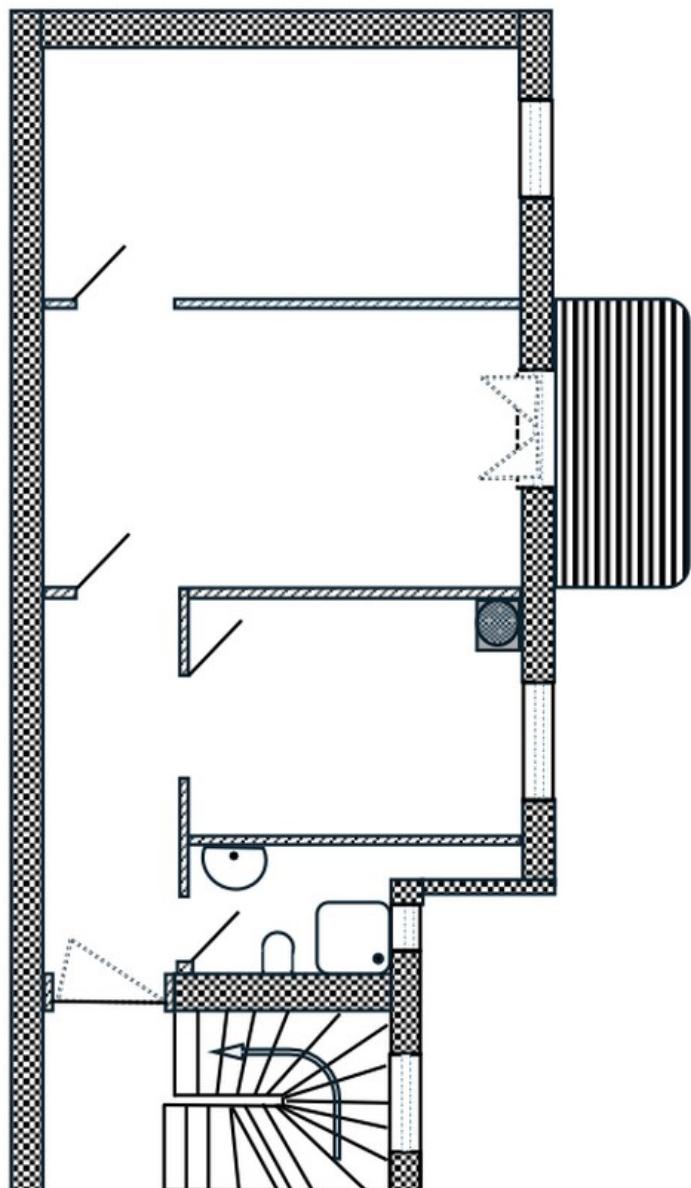


Duschbad mit Fenster



Duschbad mit Fenster

Exposé - Grundrisse



Grundriss