

# Exposé

## Wohnung in Köln

### MARIE92 – Urban Living: Eigentumswohnung in Köln-Ehrenfeld



Objekt-Nr. OM-430245

#### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

50825 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	27.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im MARIE92 – einem modernen Wohnprojekt für alle, die das Leben in der Stadt lieben und gleichzeitig Wert auf Komfort, Qualität und eine klare, zeitlose Gestaltung legen.

Diese stilvolle Eigentumswohnung verbindet urbanen Lifestyle mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen, wohnlichen Atmosphäre. Helle Räume, eine moderne Ausstattung sowie klare Linien schaffen ein Zuhause, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum zum Leben, Arbeiten und Entspannen. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen das offene, freundliche Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch:

- einen effizienten und gut nutzbaren Grundriss
- helle, freundliche Wohnräume
- moderne Bodenbeläge und zeitlose Materialien
- ein gepflegtes, hochwertiges Erscheinungsbild
- ein modernes Bad mit klarer Gestaltung
- ideale Voraussetzungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger

MARIE92 – hier wohnen Sie nicht am Rand – sondern genau dort, wo Köln lebt.

## Ausstattung

- hochwertige Sanitärobjekte
- zeitlose Fliesen- und Bodenwahl
- ruhige, neutrale Farbkonzepte
- hochwertige Einbauküche
- moderne Haustechnik / neue Heizungsanlage
- großer Kellerraum
- direkt anliegende Garage

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Mitten im Leben – Ehrenfeld.

Die Marienstraße liegt im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der gefragtesten und lebendigsten Stadtteile der Domstadt. Hier treffen urbaner Lifestyle, kreative Szene und gewachsene Veedelsstruktur aufeinander.

Direkt vor der Haustür finden Sie:

- zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars
- individuelle Boutiquen und kleine Läden

- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fitnessstudios, Ärzte und Apotheken

Ehrenfeld steht für Vielfalt, Kreativität und Lebensqualität – ein Stadtteil, der sich stetig weiterentwickelt und gleichzeitig seinen authentischen Charakter bewahrt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- S-Bahn und Regionalverkehr ab Köln-Ehrenfeld
- Straßenbahn und Buslinien in fußläufiger Entfernung
- schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt
- gute Erreichbarkeit der Autobahnen

Ob Pendler, Eigennutzer oder Kapitalanleger – die zentrale Lage mit hoher Nachfrage macht diese Adresse besonders attraktiv.

Urban. Zentral. Ehrenfeld. – Wohnen, wo Köln am lebendigsten ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2

MARIE92 | Urban Living Ehren

L I C H T

DURCHFLUTET DURCH GROSSE UND  
OPTIMAL AUSGERICHTETE FENSTER

55,50 m<sup>2</sup>

HOCHWERTIGE WOHNFLÄCHE IN  
ZEITLOSER GESTALTUNG

**MARIE92**

2 - Z I M M E R

MODERN UND DURCHDACHT  
GESCHNITTEN

U R B A N

EINE DER BESTEN URBANEN  
LAGEN KÖLNS

Zahlen Daten Fakten

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garage

# Exposé - Galerie

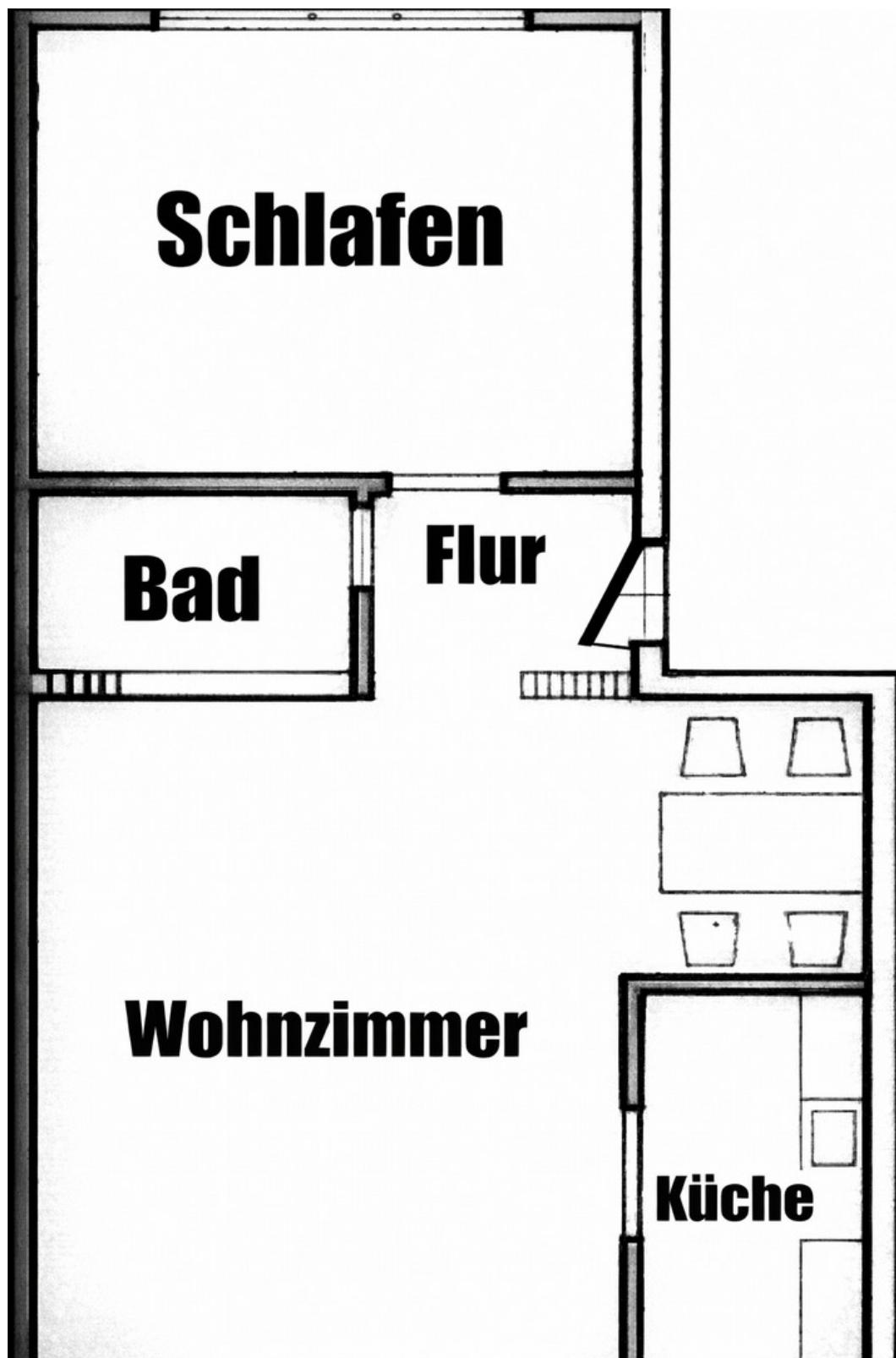


Urban Ehrenfeld



Köln

# Exposé - Grundrisse



Grundriss