

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Köln

**Lichtdurchflutete Wohnung | XXL-Balkon | TG |  
modernes Bad | frei | PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-430561  
**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **199.990 €**

Ansprechpartner:  
Rohde Immobilien GmbH

51149 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese in 2022 renovierte Wohnung in Köln-Ensen vereint modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität – und das ganz ohne Maklerprovision.

### Highlights auf einen Blick

- ★ 1,5 Zimmer (ca. 70 m<sup>2</sup>), Küche in separatem Raum, XXL Balkon
- ★ 2022 frisch renoviert, neue Böden, modernes Bad, weiße Wände, weiße Innentüren, neue Elektro Unterverteilung
- ★ Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000€)
- ★ Moderne Einbauküche inklusive
- ★ Großer Kellerraum, Fahrrad- & Trockenkeller
- ★ Hausmeisterservice (Treppenhaus, Garten, Winterdienst, Müll)
- ★ Top Anbindung: ÖPNV, Rhein & Einkauf fußläufig

Die Wohnung ist ab sofort frei. Dies ist Ihre Chance, dieses Jahr noch im Eigentum zu wohnen!

Aufgrund hoher Nachfrage erfolgt die Terminvergabe aktuell gebündelt. Mehrere Kaufinteressenten befinden sich aktuell im Prüfprozess.

### !Objektbeschreibung!

In einem sehr gepflegten Wohnhaus mit 16 Parteien und in guter Wohngegend gelegen präsentiert sich die hier angebotene schöne Etagenwohnung im 3. OG auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### \*Bodenbelag\*

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein durchgängiger, gemütlicher Laminatboden.

#### \*Lichteinfall\*

Große Fensterfronten sorgen für hellen Lichteinfall, was das Wohnen besonders angenehm macht.

#### \*Badezimmer\*

Das innenliegende Badezimmer mit Wanne ist eine echte Wellness-Oase. Es verfügt über moderne, großformatige Fliesen, einen Waschtisch, einen Spiegel, ein WC und eine Badewanne. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner Platz.

#### \*Küche\*

Die Küche ist in einem separaten Raum untergebracht, um Gerüche vom Schlafbereich fernzuhalten.

#### \*Wohn- und Schlafbereich\*

Das Zentrum der Wohnung bildet der offene Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum großen Balkon. Die Großzügigkeit dieses Raums vermittelt ein direktes Wohlgefühl. Eine praktische Ecke eignet sich ideal für die Platzierung eines gemütlichen Betts.

#### \*Balkon\*

Der XXL Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und bietet dank der perfekten Süd-West-Ausrichtung maximale Sonnenstunden – über den Dächern von Ensen.

## \*Stellplatz\*

Der Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage unter dem Haus, sodass Sie trockenen Fußes hineinkommen.

## \*Zusätzliche Räume\*

Ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Trockenkeller vervollständigen das Rundum-Sorglos-Paket.

## \*Hausmeister-Service\*

Der Hausmeister übernimmt die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege, den Mülltonnen- und Winterdienst.

## **Ausstattung**

- XXL-Sonnenbalkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Moderne Einbauküche inklusive
- Renoviertes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Laminatboden & weiße Innentüren
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €)
- Separater Kellerraum, Fahrrad- & Trockenkeller
- Hausmeisterservice (Treppenhaus, Garten, Winterdienst, Müll)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Bitte sehen Sie sich auch den 360°-Rundgang an:

[https://aka.rohde.immobiliens/ETW\\_Ensen\\_360Grad](https://aka.rohde.immobiliens/ETW_Ensen_360Grad)

Impressum:

Rohde Immobilien GmbH

Wilhelmstr. 32

51379 Leverkusen

Telefon: 02171-4018410

E-Mail: [info@rohde.immobiliens](mailto:info@rohde.immobiliens)

Geschäftsführer: Bastian Rohde

Sitz der Gesellschaft: Leverkusen

Amtsgericht Köln, HRB 109281

USt-ID: DE352133758

## **Lage**

Willkommen in Köln-Ensen, einem charmanten Stadtteil im rechtsrheinischen Köln-Porz. Die perfekte Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung macht diesen Standort besonders attraktiv:

Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter, Boutiquen, Friseure und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Rheinwiesen & Uferpromenade laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Sonnenuntergängen ein – nur 10 Gehminuten entfernt.

Straßenbahnlinie 7 bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt in die Kölner Innenstadt.

→ Flughafen Köln/Bonn ist in nur 15 Autominuten erreichbar – ideal für Vielflieger und Pendler.

Autobahnanschlüsse A3, A4 und A59 sind schnell erreichbar und sorgen für optimale Mobilität.

Fazit: Ensen bietet Ihnen ein ruhiges Zuhause mit allen Vorteilen der Großstadt – perfekt für Berufspendler, Naturliebhaber und urbane Genießer.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Modernes Wannenbad



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

