

Exposé

Wohnung in Köln

Gut geschnittene Eigentumswohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-431572

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

50933 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	55,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2.OG eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Parteien. Die beiden Zimmer sind gleich groß, der überdachte Balkon mit Blick in den sehr grünen Gemeinschaftsgarten ist von der Küche und einem der Zimmer aus zu betreten. Hier kann man sehr ruhig sitzen und den ersten Kaffee in der Morgensonne genießen (Ostausrichtung).

Die Küche ist groß genug für einen Esstisch, sodass die Wohnung auch für eine WG geeignet ist.

Sowohl an der Küche als auch im Flur befindet sich je ein praktischer kleiner Stau- bzw. Vorratsraum.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung, zudem gibt es einen gemeinsamen Waschkeller, in dem die eigene Waschmaschine an einem eigenen Stromzähler angeschlossen werden kann.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend saniert:

Das Eichenparkett in den beiden Zimmern und im Flur wurde Ende 2014 verlegt und 2025 zuletzt geölt.

Alle Heizkörper wurden in 2023 und 2025 erneuert, die Gastherme wurde ebenfalls 2023 erneuert.

Die Fenster der Wohnung wurden 2025 gegen hochwertige 2-fach-verglaste Kunststofffenster ausgetauscht, die sehr gut schallisolieren.

Ebenfalls in 2024 und 2025 ausgetauscht wurden die Armaturen im Bad - am Waschbecken inkl. Siphon.

In 2025 wurden die Raufasertapeten in der ganzen Wohnung entfernt und die Wände neu verspachtelt und gestrichen.

Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Es gibt keinerlei Renovierungsstau.

Auch im Gemeinschaftseigentum wurden in den letzten beiden Jahren einige Modernisierungen vorgenommen: Die Briefkastenanlage wurde erneuert, das Treppenhaus wurde gespachtelt und gestrichen und vor dem Haus wurden mehrere neue Fahrradparkplätze geschaffen, sodass hochwertige Räder auch festgeschlossen werden können.

Ausstattung

Die kleine Einbauküche verbleibt in der Wohnung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und wird beim Kauf somit unvermietet übergeben. Die Übergabe ist nach Absprache im Juli 2026 möglich.

Der aktuell vorliegende Energieausweis ist 2025 abgelaufen, ein neuer Ausweis wurde durch die Hausverwaltung bereits beantragt. Der alte Ausweis (hier eingepflegt) bezog sich noch auf die alte Gastherme aus den 80er Jahren.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln-Braunsfeld in einer ruhigen, kleinen Seitenstraße. Die Bahnstation Maarweg der Linie 1 erreicht man zu Fuß in 10 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

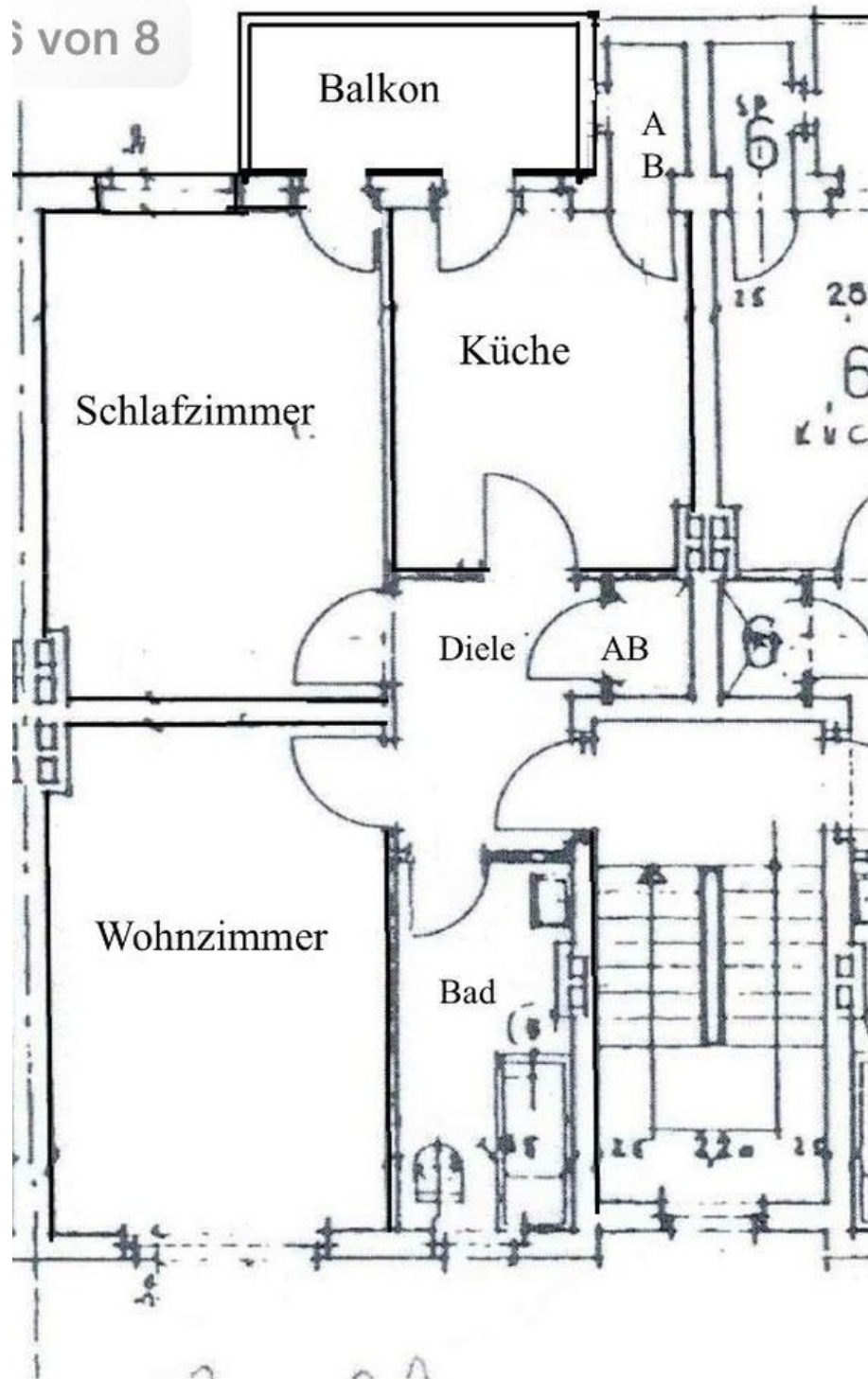
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



2 . Obergeschoss links