

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

kernsaniertes Denkmalobjekt im Agnesviertel - alles außer gewöhnlich



Objekt-Nr. OM-432912

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **539.000 €**

50670 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	239 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvoller Altbau trifft auf luxuriöse Moderne im Agnesviertel!

Schon beim Betreten dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung spürt man: Hier verschmilzt historischer Charme mit moderner Ausstattung - ein Zuhause für Menschen, die Ästhetik und Qualität auf höchstem Niveau suchen!

Mit beeindruckender Deckenhöhe von rd. 3,60 Metern (!) entfaltet die Wohnung eine unvergleichliche Großzügigkeit und Eleganz: Ein Wohngefühl, das man heute nur noch selten findet. Die umfassende Kernsanierung in den Jahren 2024 sowie 2025 verbindet den unverwechselbaren Charakter des Altbaus mit modernster Technik, hochwertigen Materialien und zukunftsorientierter Bauqualität.

Für Käufer bedeutet dies vor allem eines: langfristige Planungssicherheit ohne anstehende Modernisierungsmaßnahmen sowie eine energetisch zeitgemäße Ausstattung die den Anforderungen der kommenden Jahre bereits heute gerecht wird.

Beim Eintreten empfängt Sie der offene Wohnküchenbereich, der gleichzeitig den Eingangsbereich bildet. Der diagonal verlegte schwarz-weiße Fliesenboden (Feinsteinzeug in Marmoroptik) setzt hier ein starkes Statement und schafft einen stilvollen ersten Eindruck, der Gäste begeistert. Die hochwertige, maßgefertigte Wohnküche ist bereits im Kaufpreis (mit 20.000 Euro) enthalten. Die Küche überzeugt mit einer großzügigen Kochinsel, viel Stauraum sowie durchdachter Funktionalität. Ausgestattet mit Markengeräten und einem Quooker-System: Schleppen von Wasserkästen war gestern!

In sämtlichen Räumen wurden elegant ausgearbeitete Deckenleisten angebracht. Im Wohn- und Schlafbereich werden diese zusätzlich durch stilvolle Zierleisten an den Wänden ergänzt, die den Räumen eine repräsentative Ausstrahlung verleihen.

Die Wohnung verfügt über eine flächendeckende Fußbodenheizung, Walk-in Dusche sowie separater Badewanne im zum Hinterhof gelegenen Schlafzimmer - eine Atmosphäre wie in einer exklusiven Hotelsuite. Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch - eine Immobilie mit Seltenheitswert!

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten ist eine maßangefertigte Einbauküche

mit Kücheninsel. Die Rücklage in der WEG ist sehr auskömmlich mit rd. 35.000 Euro ausgestattet, die Fassade ist 2023 neu restauriert worden.

Alle Wohnungen verfügen über eine Videosprechanlage und ein Kellerabteil.

Bei ernsthaftem Interesse wird um ein Finanzierungszertifikat oder Eigenkapitalauskunft gebeten, damit ein Besichtigungstourismus verhindert werden kann.

Makler-Anfragen nur für eigene Kunden gestattet - wir beabsichtigen nicht, einen Maklervertrag einzugehen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt zentral und dennoch in ruhiger Einbahnstraße geprägt von denkmalgeschützten Jugendstilhäusern im beliebten Agnesviertel (Köln Neustadt-Nord). Die Gegend ist bekannt für ihre ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Linien 12 und 15 gegeben, was schnelle Wege in alle Teile der Stadt ermöglicht. Ebenso ist mit dem PKW über die Innere Kanalstraße schnell die

Autobahnanbindung gewährleistet. Diverse Freizeitmöglichkeiten wie Parks (Lentpark, etc.) und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (3)



Wohnzimmer (4)

Exposé - Galerie



Stuckdecke (Original)



Decke (Detail)



Wohnküche (1)

Exposé - Galerie



Wohnküche/Eingang

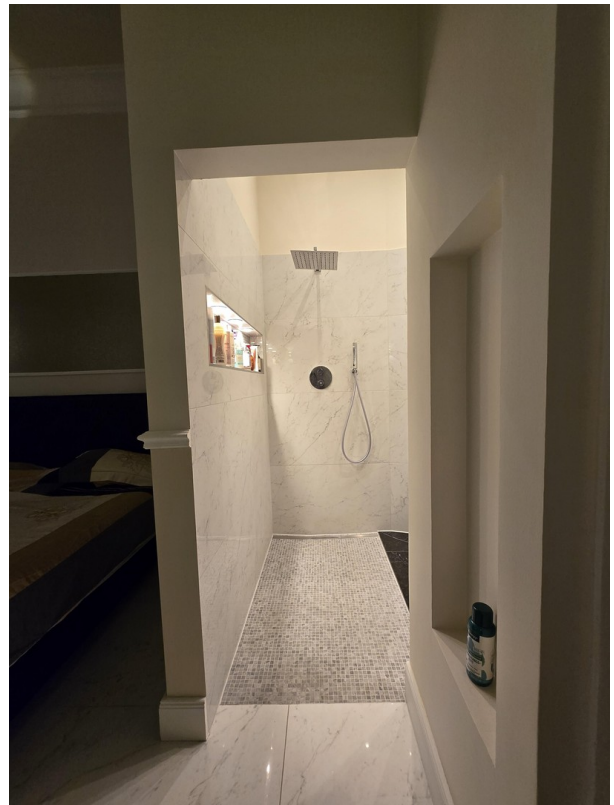


Wohnküche (2)

Exposé - Galerie



Blick (Innenhof)



Walk-In Dusche



Bad/WC

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer (1)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (2)