

Exposé

Wohnung in Köln

Erstbezug nach Sanierung – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Köln Niehl



Objekt-Nr. OM-434289

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50735 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	373 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren modernen Grundriss und eine stilvolle Ausstattung. Nach umfassender Sanierung präsentiert sich die Wohnung im Erstbezugszustand und bietet ein modernes Wohnambiente mit viel Komfort.

Der Wohnbereich ist mit warmem Eichenparkett ausgestattet, das für eine besonders angenehme und hochwertige Wohnatmosphäre sorgt. Das neu gestaltete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und ist mit eleganten, großformatigen beigefarbenen Fliesen ausgestattet.

Neben dem großzügigen Wohn- und Schlafzimmer bietet ein weiteres Zimmer ideale Nutzungsmöglichkeiten als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die zu verschiedenen Tageszeiten Sonne bieten und zum Entspannen im Freien einladen. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenso in der Wohnung direkt verfügbar.

Parkplätze sind am Objekt verfügbar und können direkt bei der Hausverwaltung angemietet oder separat erworben werden.

Ausstattung

Maßnahmen der WEG:

- 2023: Neue Gas-Zentralheizung
- 2026: Strangsanierung

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar, der Energieausweis wird aktuell neu erstellt.

Das monatliche Hausgeld 2025 lag bei 363,62€ Monat – zuzüglich einer Erhaltungsrücklage von 66,95 €.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Alle Angaben wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, sodass der Käufer eine Provision von fast 15.000€ einspart.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Köln-Niehl und liegt in einem großzügig durchgrüntem Wohnviertel im Niehler Süden - fast direkt gegenüber der Galopprennbahn und ihrem vorgelagerten Park. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsarmen Sackgasse, was eine besonders ruhige und angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Niehl ist ein bodenständiger Stadtteil mit dörflichem Kern und langer Rheinfront. Hier finden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs, eine gut etablierte Gastronomie sowie ein reges Vereinsleben. Der südliche Teil des Viertels ist überwiegend Wohngebiet und liegt zwischen der Galopprennbahn und dem Niehler Hafen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick zum Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer mit Blick auf Küche

Exposé - Galerie



Küche visualisiert



Küche

Exposé - Galerie



Flur mit Abstellraum

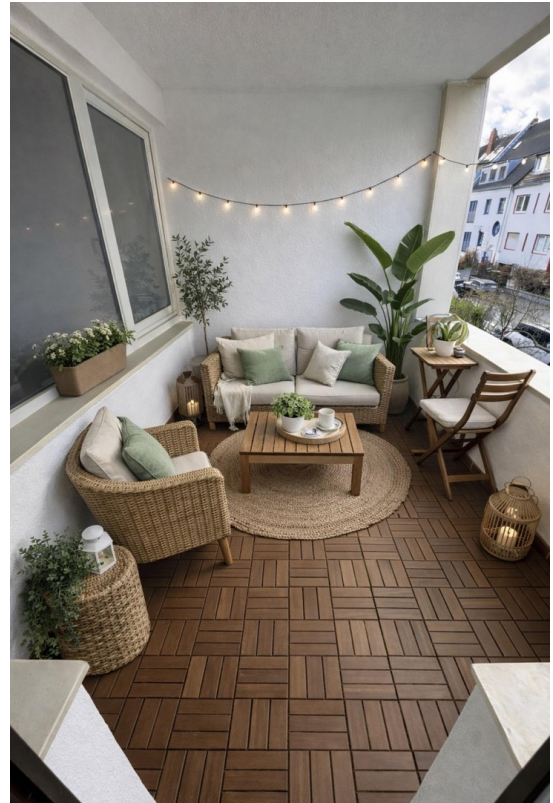


Balkon bei Esszimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon visualisiert



Balkon 2 bei Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon 2 visualisiert



Kinder/Bürozimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Bürozimmer



Kinder/Bürozimmer visualisiert

Exposé - Galerie



Kinder/Bürozimmer visualisiert



Flur 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Heizkörper

Exposé - Galerie

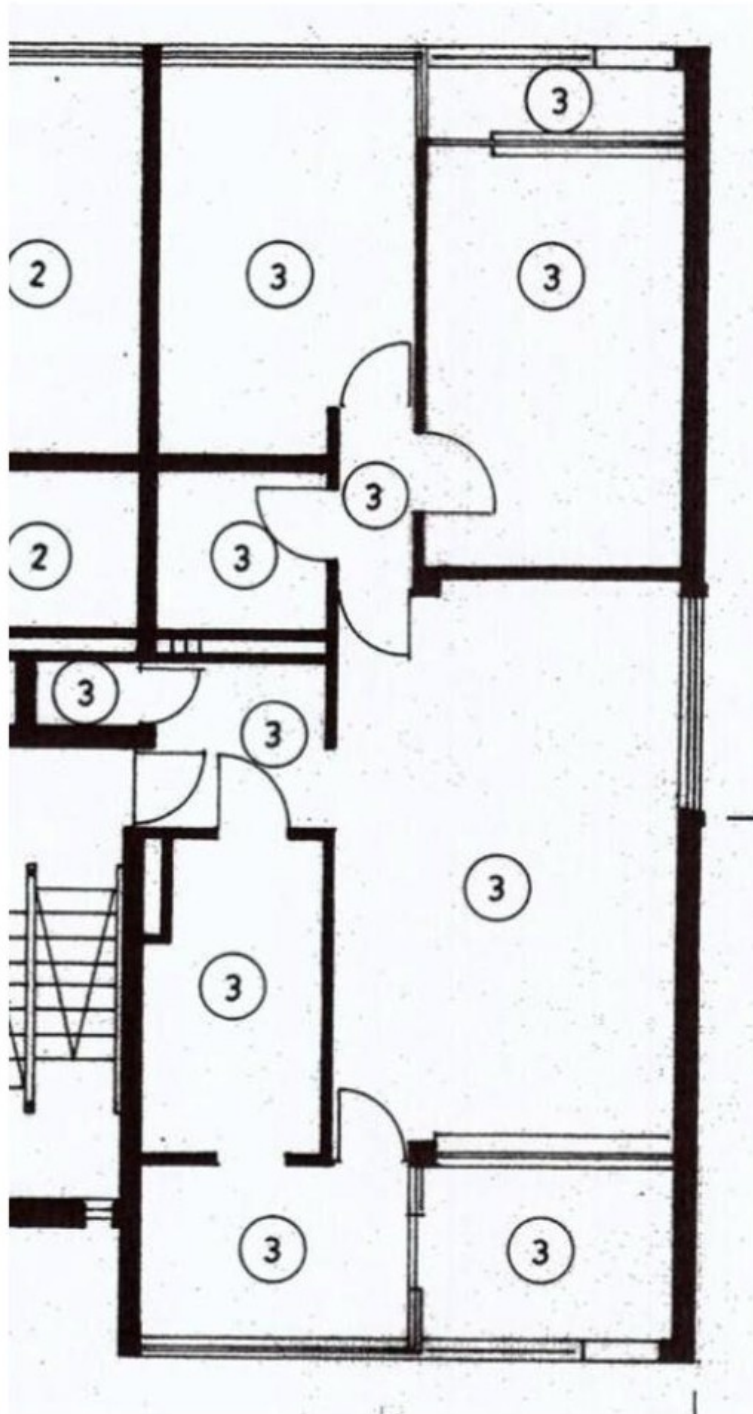


Abstellraum für Waschmaschine



Neue Unterverteilung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss Wohnung 03