

Exposé

Wohnung in Köln

**Erstbezug nach Sanierung (A+) - sofort frei! //
+Fußbodenheizung // +Neue Zentralheizung in 2025**



Objekt-Nr. OM-438131

Wohnung

Verkauf: **184.900 €**

Ansprechpartner:
F. Sorg

Am Bramhoff 9
51067 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 bietet modernes Wohnen auf ca. 40 m² und 2 Zimmern. Durch umfassende Sanierung präsentiert sich die Immobilie in einem exzellenten Zustand. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und großem Fenster bietet eine wohlige und warme Wohnatmosphäre. Ein Highlight ist die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, denn die Wohnung ist leerstehend und kann sofort bezogen werden!

Ausstattung

Die hochwertigen Holzböden verleihen der Wohnung einen zeitgemäßen Komfort. Das neue Badezimmer in moderner Ausstattung und stilvollen Armaturen bietet ein helles und einladendes Ambiente. Ergänzt wird die Wohnung durch neue Wohnungstüren, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Wohnküche mit Platz für eine Essecke
- Frisch saniertes Badezimmer mit Regendusche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Hochwertige neue Holzböden (Eichenparkett)
- Elektrik erneuert inkl. Unterverteilung
- Erneuerte Zimmertüren
- Großzügiger Kellerraum zur zusätzlichen Nutzung
- Zentrale Heizungsanlage wurde 2025 komplett erneuert

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt ruhig im Kölner Stadtteil Holweide, umgeben von Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben. Eine angenehme, lebendige Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés, Friseure und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Auch Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und den Autobahnen, ideal für Pendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie

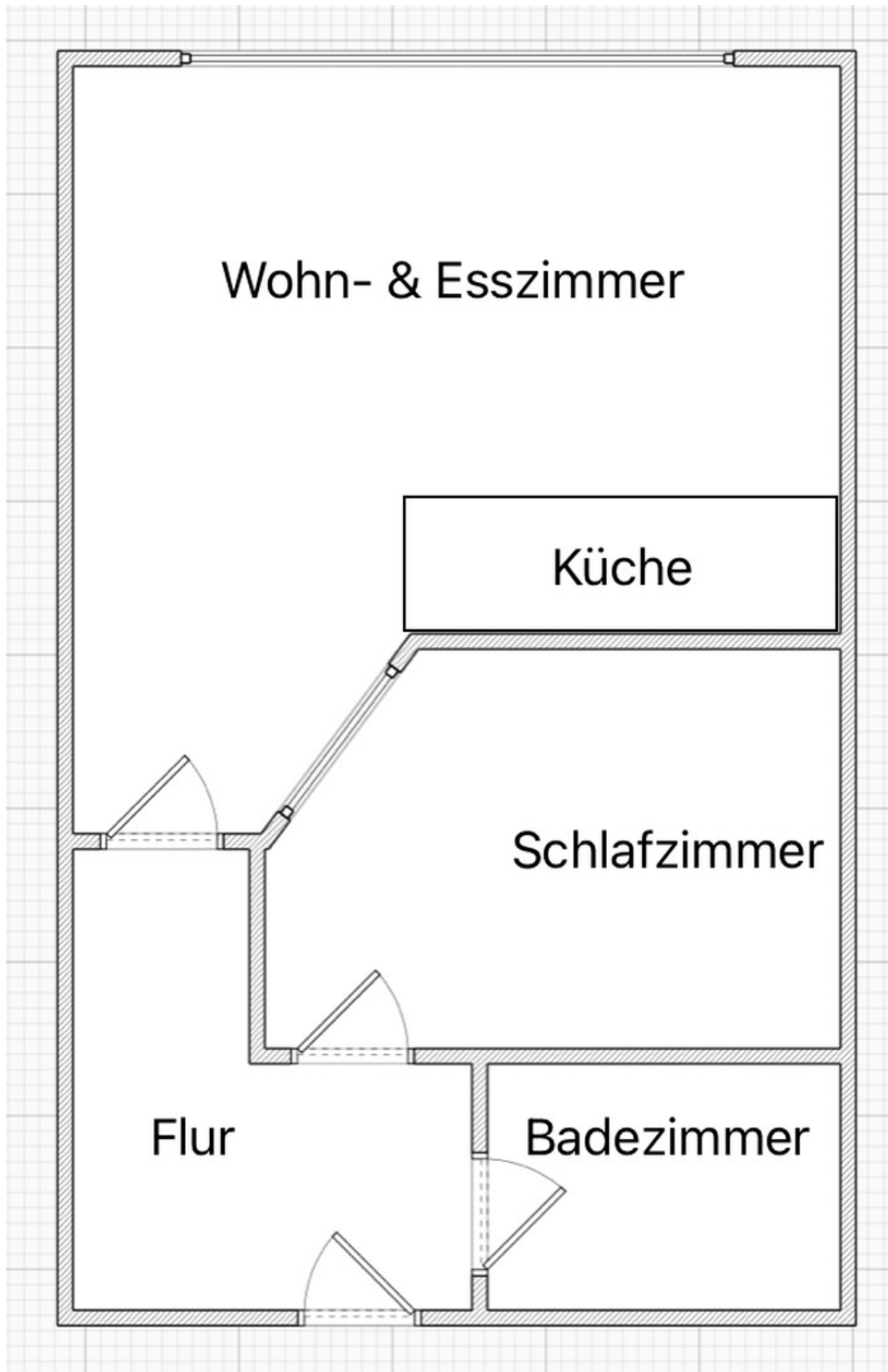


Küche



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss