

Exposé

Wohnung in Köln

Erstbezug: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Köln-Niehl



Objekt-Nr. OM-440180

Wohnung

Verkauf: **428.500 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50735 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 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 einen durchdachten Grundriss und eine moderne, stilvolle Ausstattung. Nach umfassender Sanierung befindet sich die Einheit im Erstbezugszustand und bietet ein zeitgemäßes Wohngefühl mit hohem Komfort.

Im Wohnbereich sorgt edles Eichenparkett für eine warme und hochwertige Atmosphäre. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit großformatigen, beigefarbenen Fliesen ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche.

Neben dem großzügigen Wohn- und Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung als Büro, Kinder- oder Gästezimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die je nach Tageszeit sonnige Rückzugsorte im Freien bieten. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung.

Stellplätze sind am Objekt vorhanden und können über die Hausverwaltung angemietet oder separat erworben werden.

Auch das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Das Dach wurde 2015 vollständig erneuert und gedämmt, die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2023 neu installiert.

Ausstattung

Maßnahmen der WEG:

- 2015: Dacherneuerung inkl. Dämmung
- 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 liegt im gefragten Kölner Stadtteil Niehl, in einem grünen und gewachsenen Wohnumfeld im südlichen Teil des Viertels. Die unmittelbare Nähe zur Galopprennbahn mit ihren weitläufigen Grünflächen sorgt für eine besonders hohe Wohnqualität. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse unterstreicht die angenehme und entspannte Atmosphäre.

Niehl verbindet einen gewachsenen, fast dörflichen Charakter mit der Nähe zur Innenstadt und dem Rhein. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeit und Vereinsangebote sind bequem erreichbar. Der südliche Bereich des Stadtteils ist geprägt von Wohnbebauung und liegt attraktiv zwischen der Galopprennbahn und dem Niehler Hafen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer visualisiert

Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer mit Blick auf Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche visualisiert

Exposé - Galerie



Flur mit Abstellraum

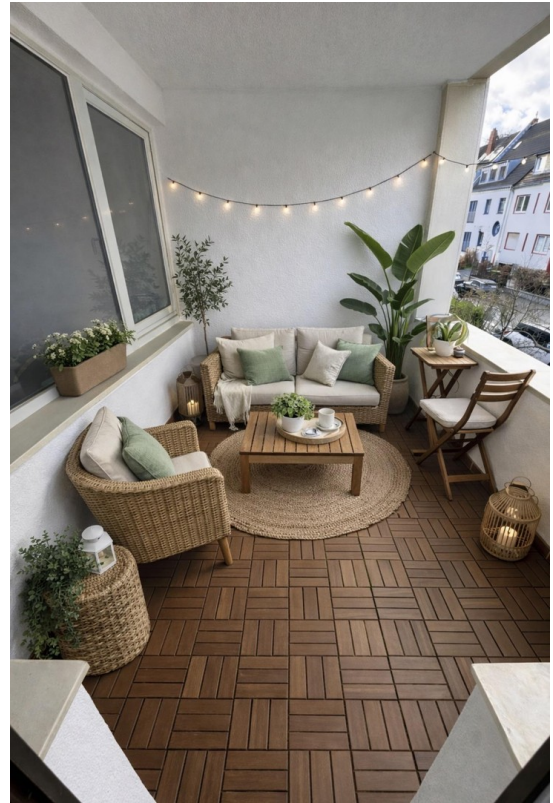


Balkon bei Esszimmer

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



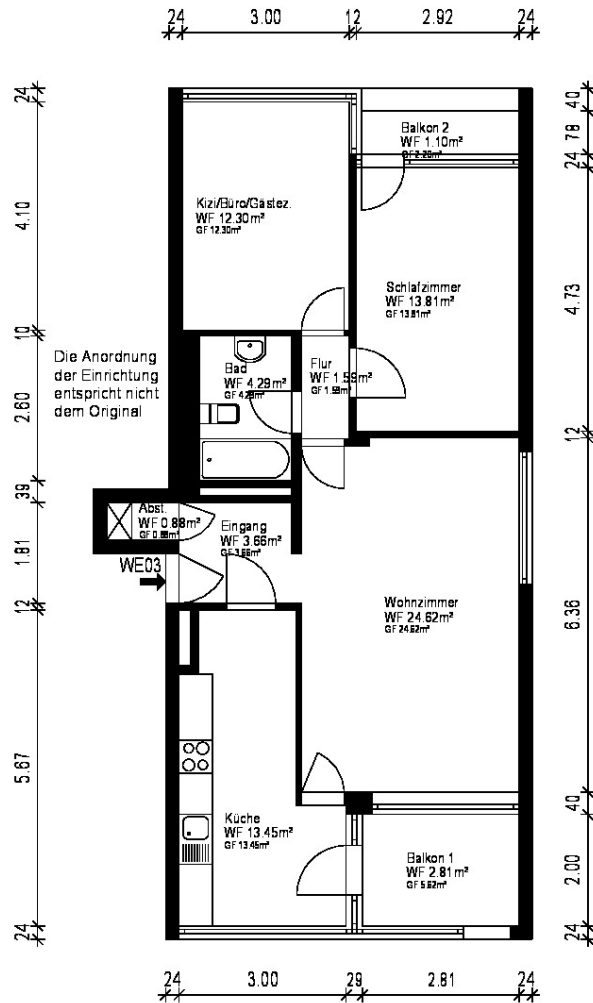
Abstellraum für Waschmaschine



Neue Unterverteilung

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude ETW		
Ort/Straße 50735 Köln, Spechtstraße 14		
Planinhalt 1. Obergeschoss		
Maßstab 1:100	Datum 10.03.2026	
Objekt-Nr. _	Plan-Nr. 1	
		Auftrag: CAD-Serviz - Flächen