

Exposé

Wohnung in Köln

Wohnung mit exklusivem Rheinblick und Einzelgarage + Stellplatz



Objekt-Nr. OM-440821

Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Annette Rabien

Alfred-Schütte-Allee 162
51105 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in direkter Rheinnähe. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung. Von der zentral gelegenen Diele gelangen Sie links in das Wohnzimmer, gradeaus in das Bad und rechts in das Schlafzimmer sowie in das Kinderzimmer. Das nach Osten ausgerichtete, großzügige Wohnzimmer mit Küche hat eine 6 Meter breite Fensterfront mit einer direkten, unverbaubaren Sicht auf den Rhein und die Pollerwiesen.

In den Abendstunden genießen Sie hier den Sonnenuntergang am Fluß. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind nach Westen ausgerichtet wodurch Sie hier morgens von der Sonne geweckt werden. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Kellerraum im Untergeschoss des Hauses. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie eine Waschküche/Trockenraum mit Anschluss für eine Waschmaschine und eigenem Zähler ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört eine Garage, die im Grundbuch mit einem Sondernutzungsrecht ausschließlich für diese Wohnung eingetragen ist. Vor der Garage kann ein zweites Fahrzeug abgestellt werden. Die Garage ist ausgestattet mit Licht und Strom, abgerechnet über einen eigenen Zwischenzähler. Hier kann auch ein E-Auto geladen werden. Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet und frisch renoviert, ist leerstehend und kann also sofort bezogen werden.

Ausstattung

Haus und Wohnung wurden regelmäßig erneuert und modernisiert: 2009 wurde das Dach erneuert, 2016 die Haustüranlage. 2023 wurde eine moderne Gasheizung eingebaut. Ebenfalls 2023 wurde im Zuge einer energetischen Modernisierungsmaßnahme die 6 Meter breite Fensterfront im Wohnzimmer erneuert. Eingebaut wurden schallisolierte Fenster mit dreifachverglasung und UV-Schutz. Ebenfalls wurde die Fensterlaibung mit Mineralfaserplatten gedämmt und es wurde ein automatisiertes Belüftungssystem in Küche und Bad installiert.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Das Mehrfamilienhaus ist direkt an den Pollerwiesen am Ende der Alfred-Schütte-Allee mit 3 Gehminuten bis zum Rhein gelegen. Hier finden Sie eine direkte Bus und Bahnanbindung (Bus 159, Bahn 7, Siegburgerstraße) sowie die Autobahnauffahrt zur A4 (Olpe Bonn) in unmittelbarer Nähe. Mit dem Fahrrad sind es 15 min. bis in die Innenstadt. Weiterhin sind zahlreiche Möglichkeiten für diverse sportliche Aktivitäten (Basket- und Fußballplätze, Kanufahren, DLRG) direkt vor der Haustür auf den berühmten Pollerwiesen zu finden. Gute Einkaufsmöglichkeiten nahebei.

Zeitnahe Wertsteigerung!

Dieses Objekt erfährt nicht nur durch die direkte Rheinnähe sondern auch durch die Entwicklung des in direkter Nähe befindlichen Deutzer Hafens ab 2026 eine zeitnahe, deutliche Wertsteigerung! In nur 1,5 km Entfernung liegt das in Köln allseits bekannte, ehemalige Industriegebiet des Deutzer Hafens. Hier entsteht zeitnah ein gemischt genutztes Quartier und eine vielfältige Nachbarschaft, ein Ort mit neuen Stadträumen von hoher Qualität und attraktiven, nutzerfreundlichen Freiräumen. Der Bauantrag für das Umspannwerk wurde im Frühjahr 2025 eingereicht. Sobald dieser genehmigt ist, wird mit

dem Bau begonnen. Die Entwicklung startet auf zwei der insgesamt 27 Baufelder.

Ebenfalls werden das Verkehrsangebot und die Infrastruktur angepasst. Geplante

Maßnahmen umfassen die Einrichtung einer neuen Bus- und Straßenbahnlinie sowie den

Ausbau der Kreuzung Im Hasental / Östlicher Zubringer. Die Linie 7 wird künftig durch die

geplante Linie 8 verstärkt, wodurch ein 5-Minuten-Takt für die Stadtbahn erreicht wird.

Zusätzlich wird eine neue Buslinie das Quartier ansteuern und den Deutzer Hafen direkt mit dem Deutzer Bahnhof verbinden. Langfristig soll zusätzlich eine neue S-Bahnlinie (S 16) sowie eine Fuß- und Radwegbrücke über den Rhein das Quartier anbinden.

Was vor allem für dieses Objekt ebenfalls sehr relevant ist: Die Alfred-Schütte-Allee wird künftig für den Autoverkehr gesperrt und als Fuß- und Radweg umgebaut. Auch die Hafenpromenade, die Drehbrücke und die "Grünen Gassen" zwischen den Baufeldern werden autofrei. Somit trennt das Haus dann nur noch ein Fuß/Radweg sowie die Pollerwiesen vom Rhein.

Informieren Sie sich über das Projekt „Deutzer Hafen“ im Internet auf den Seiten der Stadt Köln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Rheinblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Neue Fenster mit Lüfter

Exposé - Galerie



Blick auf Küche im Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad



Badewanne

Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Schrank

Exposé - Galerie



Flurschrank Innenansicht



Garage

Exposé - Galerie



Garage Innen

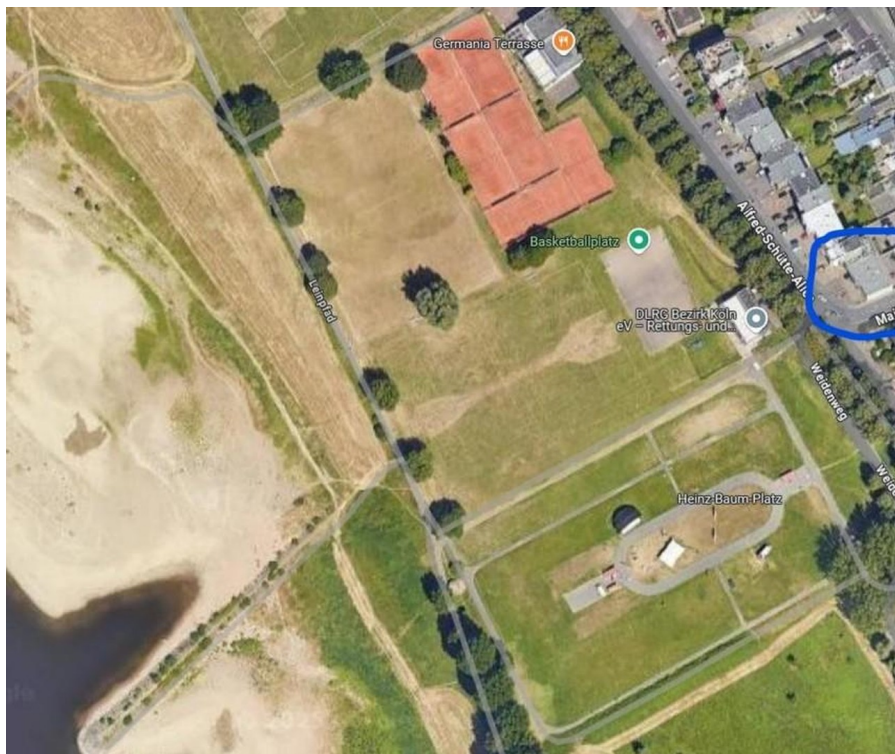


Strom und Licht Garage

Exposé - Galerie



Außenansicht



Direkte Rheinlage

Exposé - Grundrisse

