

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

**Helle Wohnung mit 2-Zimmer-Potenzial | XXL-Balkon |
TG | modernes Bad | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-441284

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.990 €**

Ansprechpartner:
Rohde Immobilien GmbH

51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese in 2022 renovierte Wohnung in Köln-Ensen vereint modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität – und das ganz ohne Maklerprovision.

Besonders spannend: Die Wohnung bietet Potenzial zur Umgestaltung in eine 2-Zimmer-Wohnung.

Highlights auf einen Blick

- ★ 1,5 Zimmer (ca. 70 m²), Küche in separatem Raum, XXL Balkon
- ★ Potenzial zur Umgestaltung in eine 2-Zimmer-Wohnung
- ★ 2022 frisch renoviert, neue Böden, modernes Bad, weiße Wände, weiße Innentüren, neue Elektro Unterverteilung
- ★ Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000€)
- ★ Moderne Einbauküche inklusive
- ★ Großer Kellerraum, Fahrrad- & Trockenkeller
- ★ Hausmeisterservice (Treppenhaus, Garten, Winterdienst, Müll)
- ★ Top Anbindung: ÖPNV, Rhein & Einkauf fußläufig

Die Wohnung ist ab sofort frei. Dies ist Ihre Chance, dieses Jahr noch im Eigentum zu wohnen!

Aufgrund hoher Nachfrage erfolgt die Terminvergabe aktuell gebündelt. Mehrere Kaufinteressenten befinden sich aktuell im Prüfprozess.

!Objektbeschreibung!

In einem sehr gepflegten Wohnhaus mit 16 Parteien und in guter Wohngegend gelegen präsentiert sich die hier angebotene schöne Etagenwohnung im 3. OG auf ca. 70 m² Wohnfläche.

Bodenbelag

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein durchgängiger, gemütlicher Laminatboden.

Lichteinfall

Große Fensterfronten sorgen für hellen Lichteinfall, was das Wohnen besonders angenehm macht.

Badezimmer

Das innenliegende Badezimmer mit Wanne ist eine echte Wellness-Oase. Es verfügt über moderne, großformatige Fliesen, einen Waschtisch, einen Spiegel, ein WC und eine Badewanne. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner Platz.

Küche

Die Küche ist aktuell in einem separaten Raum untergebracht, wodurch Kochgerüche vom Wohnbereich getrennt bleiben.

Gleichzeitig eröffnet sich hier die Möglichkeit, den Grundriss neu zu denken:

Die Wand zwischen Küche und Wohnraum wurde bereits durch einen Statiker geprüft und zum Abriss freigegeben.

So kann die Wohnung perspektivisch zu einer 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche umgestaltet werden.

Wohn- und Schlafbereich

Das Zentrum der Wohnung bildet der offene Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum großen Balkon. Die Großzügigkeit dieses Raums vermittelt ein direktes Wohlfühlgefühl.

Durch die mögliche Grundrissanpassung lässt sich dieser Bereich perspektivisch klar vom Schlafraum trennen.

Balkon

Der XXL Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und bietet dank der perfekten Süd-West-Ausrichtung maximale Sonnenstunden – über den Dächern von Ensen.

Stellplatz

Der Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage unter dem Haus, sodass Sie trockenen Fußes hineinkommen.

Zusätzliche Räume

Ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Trockenkeller vervollständigen das Rundum-Sorglos-Paket.

Hausmeister-Service

Der Hausmeister übernimmt die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege, den Mülltonnen- und Winterdienst.

Ausstattung

- XXL-Sonnenbalkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Moderne Einbauküche inklusive
- Renoviertes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Laminatboden & weiße Innentüren
- Wand zwischen Küche und Wohnraum laut Statiker zum Abriss freigegeben (Grundriss flexibel gestaltbar)
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €)
- Separater Kellerraum, Fahrrad- & Trockenkeller

- Hausmeisterservice (Treppenhaus, Garten, Winterdienst, Müll)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte sehen Sie sich auch den 360°-Rundgang an:

https://aka.rohde.immobilien/ETW_Ensen_360Grad

Impressum:

Rohde Immobilien GmbH

Wilhelmstr. 32

51379 Leverkusen

Telefon: 02171-4018410

E-Mail: info@rohde.immobilien

Geschäftsführer: Bastian Rohde

Sitz der Gesellschaft: Leverkusen

Amtsgericht Köln, HRB 109281

USt-ID: DE352133758

Lage

Willkommen in Köln-Ensen, einem charmanten Stadtteil im rechtsrheinischen Köln-Porz. Die perfekte Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung macht diesen Standort besonders attraktiv:

Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter, Boutiquen, Friseure und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Rheinwiesen & Uferpromenade laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Sonnenuntergängen ein – nur 10 Gehminuten entfernt.

Straßenbahnlinie 7 bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt in die Kölner Innenstadt.

➔ Flughafen Köln/Bonn ist in nur 15 Autominuten erreichbar – ideal für Vielflieger und Pendler.

Autobahnanschlüsse A3, A4 und A59 sind schnell erreichbar und sorgen für optimale Mobilität.

Fazit: Ensen bietet Ihnen ein ruhiges Zuhause mit allen Vorteilen der Großstadt – perfekt für Berufspendler, Naturliebhaber und urbane Genießer.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Modernes Wannenbad



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Möglicher Grundriss
als 2-Zimmer-Wohnung



Grundriss

LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Wohnen/Schl
- 04 Küche
- 05 Balkon

