

Exposé

Wohnung in Köln

Erstbezug nach Sanierung: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Köln-Nippes



Objekt-Nr. OM-442114

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50735 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,51 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	374 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich im Erstbezugszustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausführung sowie ein stimmiges, modernes Wohnkonzept. Im Rahmen der Sanierung wurde die Einheit in wesentlichen Bereichen erneuert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht, sodass ein Wohngefühl auf hohem Niveau entsteht.

Auch auf Gebäudeebene wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt: Das Dach wurde im Jahr 2015 vollständig erneuert und gedämmt, und die Heizungsanlage wurde 2023 durch eine neue Gaszentralheizung ersetzt. Dadurch befindet sich die Immobilie auch technisch auf einem soliden und zukunftsfähigen Stand.

Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, das für eine warme und elegante Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet und überzeugt mit großformatigen, beigefarbenen Fliesen, modernen Sanitärobjekten sowie einer Kombination aus Badewanne und separater Dusche.

Die Wohnung verfügt neben dem großzügigen Wohn- und Schlafzimmer über ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann und somit unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und je nach Ausrichtung sonnige Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Ein Waschmaschinenanschluss steht sowohl innerhalb der Wohnung als auch im Keller zur Verfügung. Stellplätze sind am Objekt vorhanden und können über die Hausverwaltung angemietet oder separat erworben werden.

Es ist möglich die Fenster noch weiß zu lackieren oder alternativ komplett tauschen zu lassen. Details hierzu können bei der Besichtigung besprochen werden.

Ausstattung

- 2015: Dacherneuerung inkl. Dämmung
- 2023: Neue Gaszentralheizung
- 2026: Strangsanierung
- 2026: Sanierung der Wohnung inkl. Boden, Wände, Unterverteilung, Bad,...

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei

Der Energieausweis wird derzeit durch die neue Heizungs neu erstellt

Hausgeld: 363,62 € monatlich zzgl. 66,95 € Erhaltungsrücklage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, 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 Kölner Stadtteil Niehl und liegt in einem gewachsenen, grünen Wohnumfeld im südlichen Teil des Viertels. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage in einer verkehrsarmen Sackgasse, die eine entspannte und angenehme Wohnatmosphäre bietet.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Galopprennbahn mit ihren weitläufigen Grünflächen, die nicht nur für eine hohe Lebensqualität sorgen, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien bieten.

Niehl zeichnet sich durch seinen gewachsenen, beinahe dörflichen Charakter aus und verbindet diesen mit der Nähe zur Innenstadt sowie zum Rhein. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und zahlreiche Freizeitangebote sind schnell und unkompliziert erreichbar. Der südliche Teil des Stadtteils ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und liegt attraktiv zwischen der Galopprennbahn und dem Niehler Hafen, wodurch sich eine besonders ausgewogene Mischung aus Ruhe und urbaner Anbindung ergibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Essbereich / Durchgang



Wohnzimmer mit Echtholzparkett

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Westbalkon mit Nachmittagsonne



Ausblick ins Grüne / Sackgasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Ost-Balkon bei Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Kinder-Zimmer

Exposé - Galerie



Büro/Kinder-Zimmer



Badezimmer mit Heizkörper

Exposé - Galerie



Badewanne / Dusche



Küche

Exposé - Galerie



Flur mit Spots



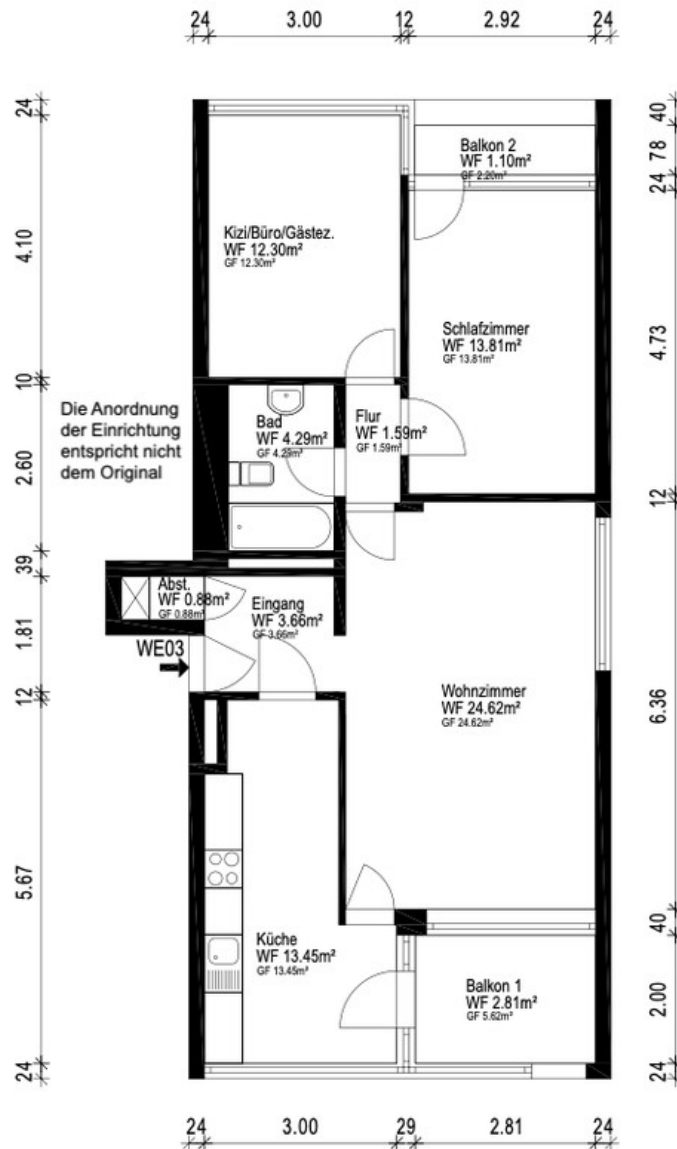
Neue Unterverteilung

Exposé - Galerie



Gepflegtes Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Gebäude	ETW
Ort/Straße	50735 Köln, Spechtstraße 14
Planinhalt	1.Obergeschoss

Grundriss Spechtstraße