

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Ruhig & modernisiert: 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Keller & Wärmepumpe in Köln



Objekt-Nr. OM-443751

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Konstantin Karachanski

Penningsfelder Weg 89  
51069 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	291 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Schritt über die Schwelle und plötzlich fühlt sich alles richtig an.

Manche Wohnungen zeigen sich auf Fotos.

Andere überzeugen erst, wenn man sie betritt.

Und dann gibt es diese seltenen Objekte, bei denen man schon nach wenigen Sekunden weiß: Hier könnte Leben entstehen.

☼ Willkommen am Penningsfelder Weg 89 in Köln-Dellbrück.

Diese modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Parteienhaus (Baujahr 1962, umfassend modernisiert 2026) verbindet genau das, was heute wirklich zählt: Großzügigkeit, Ruhe, Substanz und eine Perspektive für die Zukunft.

☼ Auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Grundriss, der nicht nur funktioniert, sondern sich richtig anfühlt:

❖ Ein klar strukturierter Eingangsbereich, der Sie empfängt.

❖ Ein Badezimmer mit Fenster und Duschkabine – hell, praktisch, angenehm.

❖ Eine separate Küche mit direktem Zugang nach draußen.

❖ Zwei großzügige Schlafzimmer, die Raum für Rückzug und Ruhe schaffen.

☼ Und dann der Mittelpunkt dieser Wohnung:

❖ Ein Wohnzimmer, das sich öffnet. Nicht nur nach innen, sondern nach außen.

❖ Denn sowohl von der Küche als auch vom Wohnbereich gelangen Sie auf die außergewöhnlich große, modernisierte Terrasse mit Blick in den ruhigen Garten. Ein Ort, der mehr ist als nur Außenfläche. Ein Ort für lange Abende, für leise Morgen, für alles, was das Leben leichter macht.

☼ Auch im Detail zeigt sich die Qualität:

❖ 280/1.000 Miteigentumsanteile (WEG-Teilung bereits erfolgt)

❖ Hausgeld ca. 291 €

❖ Bezugsfrei ab sofort

❖ Großer Kellerraum

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein weiterer Raum, der sich ideal als Büro oder zusätzlicher Stauraum eignet und bei Bedarf (nach gesonderter Vereinbarung) der Wohnung zugeordnet werden kann.

☼ Ein entscheidender Vorteil liegt in der Zukunft dieser Immobilie:

Die Installation einer modernen Wärmepumpe ist bereits im Kaufpreis enthalten und kann kurzfristig umgesetzt werden. Eine entsprechende Regelung kann vertraglich fixiert werden.

Aktuell ist eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 vorhanden. Die geplante Umstellung schafft somit eine klare energetische Perspektive und steigert nachhaltig die Attraktivität der Immobilie.

Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage für 29.000 € zu erwerben.

☼ Diese Wohnung ist kein Kompromiss. Sie ist eine Entscheidung.

Für mehr Raum.

Für mehr Ruhe.

Für ein Zuhause, das nicht nur passt – sondern bleibt.

Neugierig geworden? Dann sollten wir sprechen.

## Ausstattung

Ausstattung - klar, wertig und mit Blick auf morgen

Diese Wohnung überzeugt nicht durch einzelne Details, sondern durch ein stimmiges Gesamtbild: modernisiert, durchdacht und mit einer Substanz, die man spürt.

- ◆ Umfassende Modernisierung im Jahr 2026
  - ◆ Großzügige ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit klar strukturierter Aufteilung
  - ◆ Sehr große, modernisierte Terrasse mit Blick in den ruhigen Garten
  - ◆ Direkter Zugang zur Terrasse sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche
  - ◆ Separate Küche – funktional und angenehm vom Wohnbereich getrennt
  - ◆ Zwei geräumige Schlafzimmer mit vielseitiger Nutzung
  - ◆ Helles Badezimmer mit Fenster und Duschkabine
  - ◆ Durchdachter Flur- / Eingangsbereich mit klarer Raumführung
  - ◆ Großer Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
  - ◆ Optionaler zusätzlicher Raum im Untergeschoss (ideal als Büro oder Hobbyraum)
  - ◆ WEG-Teilung bereits erfolgt (280/1.000 Miteigentumsanteile)
  - ◆ Ölheizung (Baujahr 2003) – solide Bestandslösung
  - ◆ Geplante Umstellung auf moderne Wärmepumpe bereits im Kaufpreis enthalten
- klare energetische Perspektive und nachhaltige Wertsteigerung
- ◆ Optional: Garage für 29.000 € erhältlich

Diese Ausstattung denkt weiter als der Moment.

Sie verbindet sofortige Wohnqualität mit einem klaren Entwicklungsschritt in die Zukunft und genau darin liegt ihr besonderer Wert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie Immobilien, die begeistern.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Bauträger / Eigentümer.

Es fällt keine Käuferprovision an.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den uns vorliegenden Informationen und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie dienen der ersten Orientierung und stellen kein vertragliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Verbindlich sind ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrags.

Vereinbaren Sie einfach über unser Kontaktformular Ihren individuellen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den einzigartigen Vorzügen.

♥ Ihr Expertenteam von Eck-Immomanagement

## Lage

Lage - ruhig wohnen, klug angebunden, Köln genießen

Der Penningsfelder Weg 89 in 51069 Köln befindet sich im beliebten Stadtteil Dellbrück im Bezirk Mülheim – einer Lage, die genau das vereint, was viele suchen, aber nur selten in dieser Balance finden:

Ruhe, Grün und Nähe zur Stadt.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Natur und einer angenehm entspannten Nachbarschaft. Spaziergänge im Grünen beginnen hier praktisch vor der Haustür – gleichzeitig bleibt das urbane Leben jederzeit erreichbar.

Die Dellbrücker Hauptstraße mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Auch die Anbindung überzeugt! Über die S-Bahn-Station Dellbrück (S11) sowie den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie zügig in die Kölner Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto bestehen schnelle Verbindungen über die Bergisch Gladbacher Straße in Richtung A3 und A4.

Eine Lage, die nicht nur heute funktioniert, sondern auch langfristig überzeugt.

Ruhig genug zum Ankommen und gleichzeitig nah genug, um mitten im Leben zu bleiben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Diele - 5,95 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 11,92 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 16,23 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen - 32,61 m<sup>2</sup>
- 06 Diele - 3,97 m<sup>2</sup>
- 07 Kochen/Essen - 14,09 m<sup>2</sup>
- 08 Bad - 4,91 m<sup>2</sup>
- 09 Terrasse - 7,80 m<sup>2</sup>
- 10 Garage - 22,43 m<sup>2</sup>

**3-Zimmer**  
Erdgeschosswohnung  
mit Terrasse



Grundriss

# Exposé - Galerie



Flur - Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

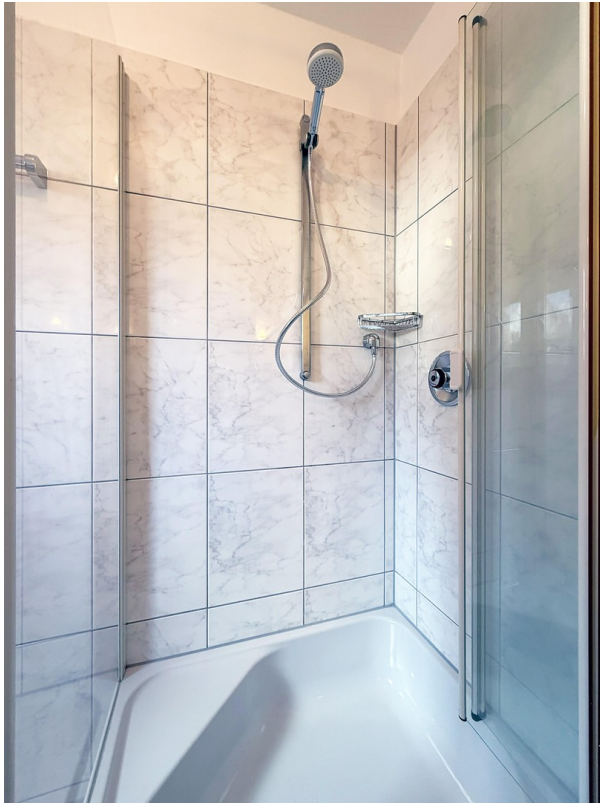


Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Videosprechanlge



Keller

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Garage

# Exposé - Galerie



Terrasse + Garten

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Diele - 5,95 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 11,92 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 16,23 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen - 32,61 m<sup>2</sup>
- 06 Diele - 3,97 m<sup>2</sup>
- 07 Kochen/Essen - 14,09 m<sup>2</sup>
- 08 Bad - 4,91 m<sup>2</sup>
- 09 Terrasse - 7,80 m<sup>2</sup>
- 10 Garage - 22,43 m<sup>2</sup>

**3-Zimmer**  
Erdgeschosswohnung  
mit Terrasse

