

Exposé

Wohnung in Köln

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



Objekt-Nr. OM-446814

Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

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 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	374 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich im Erstbezugszustand und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Einheit in wesentlichen Bereichen erneuert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht, wodurch ein komfortables Wohnambiente entsteht.

Auch das Gebäude selbst wurde in wichtigen Punkten modernisiert. Das Dach wurde 2015 vollständig erneuert und gedämmt, zudem wurde im Jahr 2023 eine neue Gaszentralheizung installiert. Die Immobilie befindet sich damit auch technisch in einem gepflegten und nachhaltigen Zustand.

Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und vermittelt eine warme, elegante Atmosphäre. Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet und verfügt über großformatige Fliesen in dezenten Farbtönen, moderne Sanitärobjekte sowie eine Kombination aus Badewanne und separater Dusche.

Neben dem Wohn- und Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt und unterschiedliche Lebenssituationen optimal abdeckt.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten je nach Ausrichtung angenehme Sonnenlagen sowie zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl in der Wohnung als auch im Keller vorhanden. Stellplätze befinden sich am Objekt und können über die Hausverwaltung angemietet oder optional erworben werden.

Die Fenster können auf Wunsch weiß lackiert oder alternativ vollständig erneuert werden. Details hierzu können im Rahmen einer Besichtigung individuell abgestimmt werden.

Ausstattung

- 2015: Erneuerung des Dachs inklusive Dämmung
- 2023: Einbau einer neuen Gaszentralheizung
- 2026: Durchgeführte Strangsanierung
- 2026: Umfassende Sanierung der Wohnung mit neuen Bodenbelägen, überarbeiteten Wänden, erneuerter Unterverteilung und modernisiertem Badezimmer

Die Küchenanschlüsse können auf Wunsch individuell an die geplante Küchenposition angepasst und entsprechend verlegt werden.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Ein aktueller Energieausweis wird derzeit im Zuge der neuen Heizungsanlage erstellt.

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Alle Angaben wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, wodurch der Käufer eine Provision in Höhe von rund 15.000 € einspart.

Lage

Die Wohnung befindet sich im gefragten Kölner Stadtteil Niehl und liegt in einem gewachsenen, grünen Wohnumfeld im südlichen Teil des Viertels. Besonders angenehm ist die ruhige Lage in einer verkehrsarmen Sackgasse, die für eine entspannte und wohnliche Atmosphäre sorgt.

In direkter Nähe befindet sich die Galopprennbahn mit ihren großzügigen Grünflächen, die ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Freien bieten.

Niehl überzeugt durch seinen gewachsenen, fast dörflichen Charakter in Kombination mit einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zum Rhein. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Angebote des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Der südliche Teil des Stadtteils ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und liegt attraktiv zwischen der Galopprennbahn und dem Niehler Hafen, wodurch sich eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe ergibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche - Durchbruch möglich

Exposé - Galerie



Sonniger Ausblick - Sackgasse



Süd-West Balkon

Exposé - Galerie



Küche / Durchbruch WoZi mgl.



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ost-Balkon Schlafzimmer



Gäste/Büro/Kinder Zimmer

Exposé - Galerie



Gäste/Büro/Kinder Zimmer



Vollbad

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur mit Spots

Exposé - Galerie



Nische für WM



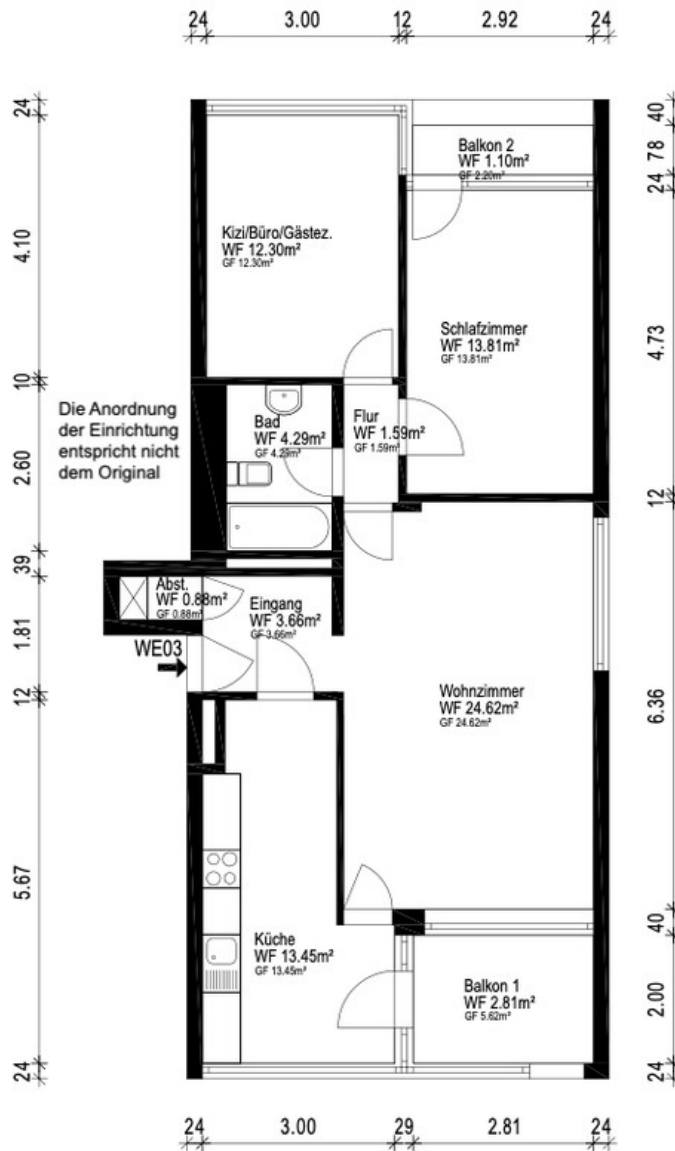
Neue Elektrik

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



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

Grundriss Spechtstraße 14