

Exposé

Wohnung in Köln

MARIE90 – Premium Eigentumswohnung mitten in Köln- Ehrenfeld – Urban Living



Objekt-Nr. OM-448197

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

50825 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,43 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im MARIE90 – einem exklusiven Statement für alle, die das Leben in der Stadt lieben und gleichzeitig Wert auf Komfort, Qualität und eine klare, zeitlose Gestaltung legen.

Diese einzigartige Eigentumswohnung mit privatem Zugang verbindet urbanen Lifestyle mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen, wohnlichen Atmosphäre. Helle Räume, eine moderne Ausstattung sowie klare Linien schaffen ein Zuhause, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum zum Leben, Arbeiten und Entspannen. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen das offene, freundliche Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch:

- einen effizienten und gut nutzbaren Grundriss
- helle, freundliche Wohnräume
- moderne Bodenbeläge und zeitlose Materialien
- ein gepflegtes, hochwertiges Erscheinungsbild
- ein modernes Bad mit klarer Gestaltung
- ideale Voraussetzungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- eigener exklusiver Hauseingang mitten drin, umrandet von zwei Palmen
- und vor allem von der Lage

-> die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.890,00 Euro

-> die monatliche Garagenmiete beträgt 140,00 Euro

-> die jährliche Gesamt-Nettokaltmiete beträgt 24.360,00 Euro p.a.

Die Eigentumswohnung ist idealerweise zur Eigennutzung geeignet und wird voll möbliert nach hochwertigem Designkonzept übergeben.

MARIE90 – hier wohnen Sie nicht am Rand – sondern genau dort, wo Köln lebt.

Ausstattung

- hochwertige Sanitärobjekte
- zeitlose Fliesen- und Bodenwahl
- ruhige, neutrale Farbkonzepte
- inklusive hochwertige Einbauküche
- moderne Haustechnik / neue Heizungsanlage
- perfekte Gebäudeinstandhaltung
- großer Kellerraum
- direkt anliegende große Garage für exklusives Parken und weiteren Stauraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Mitten im Leben – Ehrenfeld.

Die Marienstraße liegt im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der gefragtesten und lebendigsten Stadtteile der Domstadt. Hier treffen urbaner Lifestyle, kreative Szene und gewachsene Veedelsstruktur aufeinander.

Direkt vor der Haustür finden Sie:

- zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars
- individuelle Boutiquen und kleine Läden
- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fitnessstudios, Ärzte und Apotheken

Ehrenfeld steht für Vielfalt, Kreativität und Lebensqualität – ein Stadtteil, der sich stetig weiterentwickelt und gleichzeitig seinen authentischen Charakter bewahrt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- S-Bahn und Regionalverkehr ab Köln-Ehrenfeld
- Straßenbahn und Buslinien in fußläufiger Entfernung
- schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt
- gute Erreichbarkeit der Autobahnen

Ob Pendler, Eigennutzer oder Kapitalanleger – die zentrale Lage mit hoher Nachfrage macht diese Adresse besonders attraktiv.

Urban. Zentral. Ehrenfeld. – Wohnen, wo Köln am lebendigsten ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Garage

Exposé - Galerie



Urban Ehrenfeld



Köln