

Exposé

Wohnung in Köln

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon in Köln Müngersdorf



Objekt-Nr. OM-455393

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
GERT LICHIUS Baubetreuungs GmbH & Co. KG,
Caroline Leonhard

Vitalisstraße 361a
50933 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2028	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,80 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,25 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	34.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kompakter Wohnraum mit Stil

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 53 m² alles, was ein anspruchsvoller Lebensstil in Köln erfordert. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der direkt auf den Balkon führt – der perfekte Ort für den morgendlichen Kaffee oder entspannte Feierabende. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und eine helle, freundliche Atmosphäre. Ein separates Schlafzimmer und ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bieten zudem genau den Komfort, den Sie im Alltag schätzen.

Die Highlights dieser Wohnung:

- * Optimale Aufteilung: Perfekt genutzte 53 m² Wohnfläche für Singles oder Paare.
- * Privater Freisitz: Gemütlicher Balkon als Ihre persönliche kleine Oase.
- * Modernes Duschbad: Hochwertig ausgestattet und funktional gestaltet.
- * Durchdachter Stauraum: Zusätzlicher Abstellraum direkt in der Wohnung.
- * Helles Ambiente: Große Fensterfronten für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Ausstattung

Qualität, die man spürt – Stein auf Stein

Dieses Projekt von GERT LICHIOUS steht für über 50 Jahre Tradition und Baukompetenz. Ihre Wohnung wird schlüsselfertig übergeben: Edles Eichenparkett, hochwertiges Malervlies und Sanitärausstattung namhafter Hersteller sind bereits inklusive.

Sie müssen lediglich Ihre Küche mitbringen und können direkt einziehen.

Die Highlights:

- Balkon in Südausrichtung
- Modern durchdachter Grundriss
- Abstellraum
- Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, 3-fach-Isolierverglasung
- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Schlüsselfertig, inkl. hochwertiges Eichenparkett, Fliesen und Malerarbeiten
- Malervlies
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Geschützte Außenanlage mit Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für Wallboxen
- Fahrradstellplätze im Außenbereich & separater Fahrradkeller
- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis in jede Wohnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Bauen mit Vertrauen – seit über 50 Jahren.

Als familiengeführtes Unternehmen steht GERT LICHIOUS seit 1973 für Qualität, Verlässlichkeit und persönliche Betreuung. Über 4000 realisierte Wohnungen und Häuser in Nordrhein-Westfalen sprechen für sich.

Wir bauen traditionell Stein auf Stein – mit Liebe zum Detail, hochwertiger Bauweise und dem Anspruch, nicht nur Gebäude zu errichten, sondern echte Lebensmittelpunkte zu schaffen. Dabei begleiten wir Sie persönlich: vom ersten Gespräch bis lange nach dem Einzug.

Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erhalten Sie eine Immobilie, die wirklich bezugsfertig ist – und perfekt zu Ihnen passt.

Wir nehmen Ihre Zukunft persönlich:

Schöner wohnen und leben mit GERT LICHIOUS

Lage

Perfekt vernetzt, exklusiv verborgen – Ihr neues Zuhause in Köln-Müngersdorf.

Nur 15 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und dennoch ein Ort zum Durchatmen. Inmitten eines gewachsenen Viertels bietet dieses Projekt eine Privatsphäre, die in dieser Lage Seltenheitswert hat. Versteckt in zweiter Reihe der Vitalisstraße und angenehm abgeschirmt vom Straßenverkehr, genießen Sie hier eine Ruhe, die man in einer so gut angebundenen Lage kaum vermutet.

Die direkte Nachbarschaft ist gepflegt, ruhig und gewachsen – mit Grün und Charakter.

Die Nähe zum Technologiepark Köln, zur S-Bahn (nur 10 Minuten bis zum Hbf), zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten macht die Lage sowohl für Paare, Familien als auch Kapitalanleger attraktiv.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: Der Grüngürtel, der Landschaftspark Belvedere, der Tierpark Lindenthal, das RheinEnergieStadion und die Deutsche Sporthochschule befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Ein Ort zum Durchatmen – urban, aber entspannt. Und genau richtig zum Ankommen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie

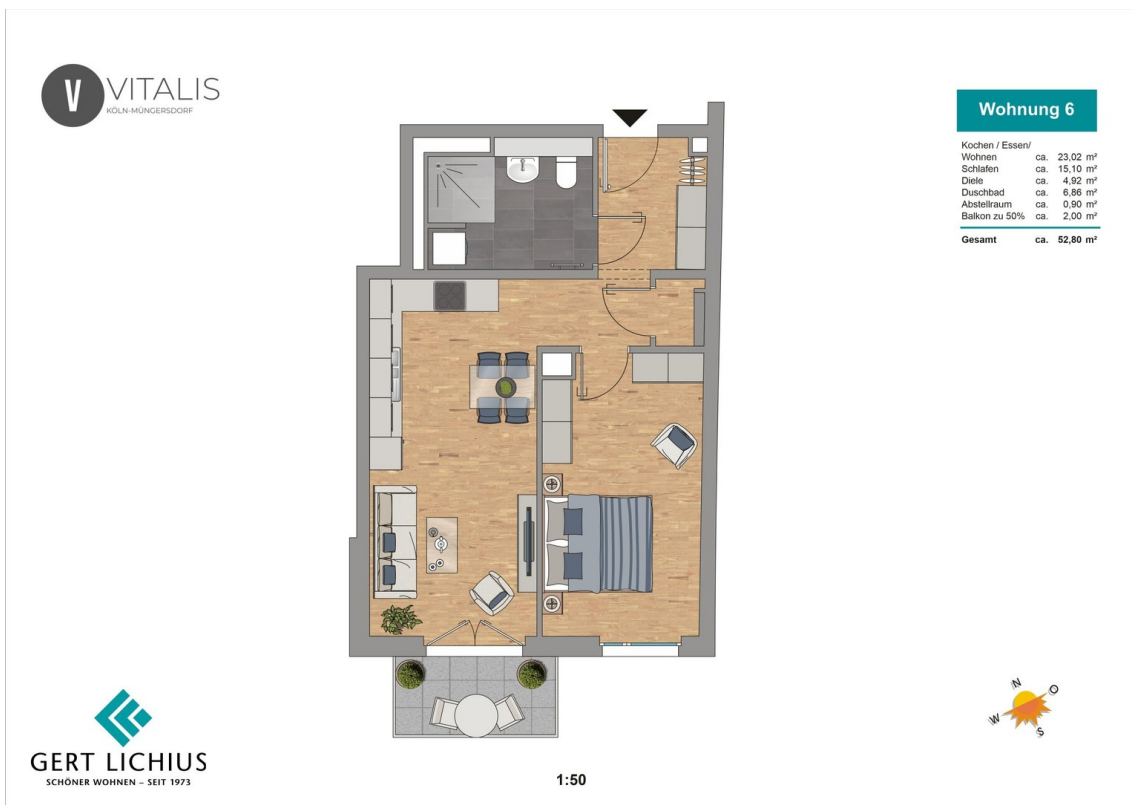


Ansicht vom Südwesten



Dachaufsicht, Lageplan

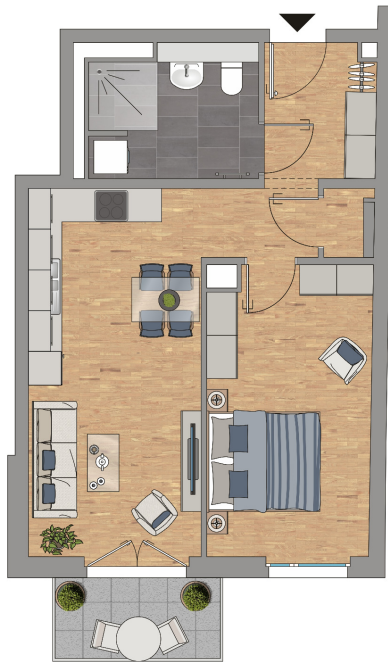
Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

V VITALIS
KÖLN-MÜNGERSDORF



Wohnung 6

Kochen / Essen/	ca. 23,02 m ²
Wohnen	ca. 15,10 m ²
Schlafen	ca. 4,92 m ²
Diele	ca. 5,86 m ²
Duschbad	ca. 0,90 m ²
Abstellraum	ca. 2,00 m ²
Balkon zu 50%	ca. 2,00 m ²
Gesamt	ca. 52,80 m²


GERT LICHIOUS
SCHÖNER WOHNEN - SEIT 1973

1:50

