

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Moderne & sonnige 3-Zimmer-Wohnung im 3.OG mit XXL-Dachterrasse in Köln-Niehl



Objekt-Nr. OM-456053

#### Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Tom Heinrich

Friedrich-Karl-Str. 135  
50735 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,23 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	327 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem ruhig gelegenen, ca. 25 Meter von der Straße zurückversetzten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2012 erwartet Sie diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit 93,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss. Das absolute Highlight: eine außergewöhnliche, teils umlaufende Dachterrasse von insgesamt 38 m<sup>2</sup> – mit Ausrichtung von Süd über Südwest bis West genießen Sie die Sonne vom späten Vormittag bis weit in den Abend hinein.

Helles Parkett, Fußbodenheizung in allen Räumen, bodentiefe Fenster und die hervorragende Energieeffizienz (Klasse A) machen die Wohnung zu einem modernen, energetisch zukunftssicheren Zuhause.

Highlights:

Großes, lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit offener Küche

2 separate Schlafzimmer mit Parkettboden

Ein einladender Flurbereich

Hauptbad en suite mit fast bodenebener Dusche

Großes Gästebad mit fast bodenebener Dusche

Direkter Zugang zur 38 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse aus der Küche sowie den beiden Schlafzimmern

Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox in Vorbereitung

## Ausstattung

Baujahr 2012 – moderner & hochwertiger Standard, keinerlei Sanierungsstau

Energieeffizienzklasse A – niedrige Heiz- und Nebenkosten

Fußbodenheizung in allen Räumen

Helles Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen sowie im Flur

Fast Bodenebene Duschen in beiden Bädern

Elektrische Rollläden

Aufzug bis vor die Wohnungstür – barrierefreier Zugang

Eigener Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung (Anschluss für E-Auto bereits geplant)

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kosten

Hausgeld Wohnung: 327 € / Monat

Hausgeld Stellplatz: 26 € / Monat

Hausgeld gesamt: 353 € / Monat

Energieinformationen (gemäß GEG)

Energieausweisart: Verbrauchsausweis

Ausgestellt am: 16.10.2023, gültig bis 06.07.2035

Energieeffizienzklasse: A

Endenergieverbrauch: 46,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Baujahr: 2012

Auf einen Blick

93,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl 38 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Terrassenausrichtung Süd / Südwest / West – ganztags Sonne

3 Zimmer · 2 Bäder · offene Küche

3. Obergeschoss

Baujahr 2012 · Energieklasse A

TG-Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung · Keller · Aufzug

## **Lage**

Köln-Niehl verbindet urbanes Stadtleben mit hoher Wohnqualität. Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und doch ruhig:

Stadtbahnlinien 12 und 16 in fußläufiger Entfernung – Köln Innenstadt in ca. 12 Minuten

Rhein und Niehler Hafen-Naherholung in ca. 10 Gehminuten

Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte und Kitas im direkten Umfeld

Schnelle Anbindung an A57 und A1 – ideal für Pendler

Rheinpark und Zoo in wenigen Minuten erreichbar

Durch die Rücklage des Hauses ist die Wohnung im 3. OG trotz der zentralen Lage erfreulich ruhig – Verkehrsgeräusche der Friedrich-Karl-Straße sind nicht wahrnehmbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

# Exposé - Galerie



Terrasse

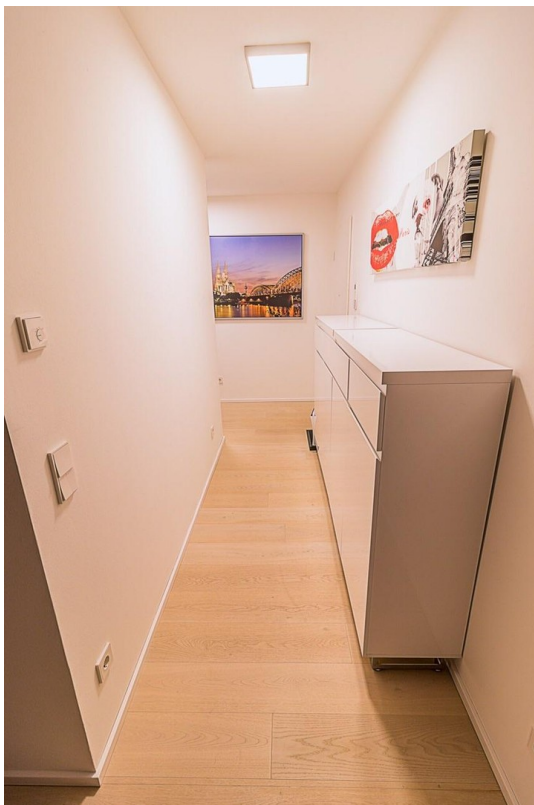


Schlafzimmer

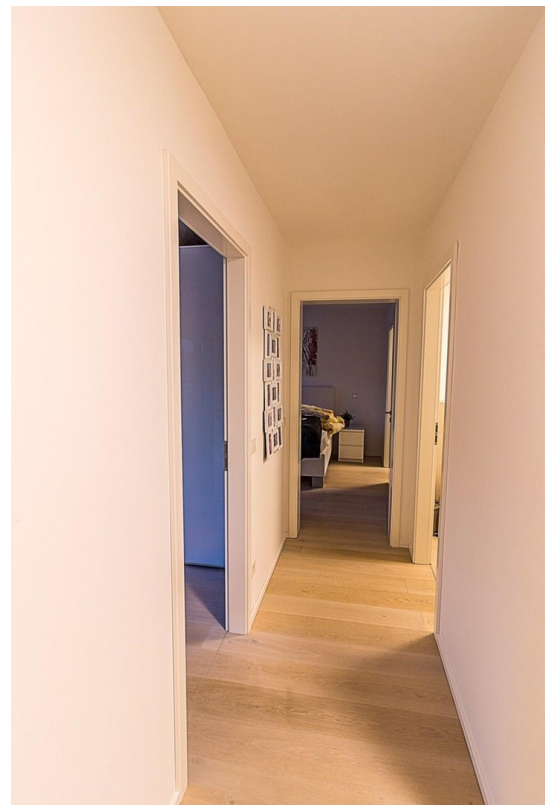
# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Flur 3



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad mit Dusche



Dusche Hauptbad

# Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche & Waschma.



Gästebad mit Dusche & Waschma.

# Exposé - Galerie



Außenansicht 1



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie

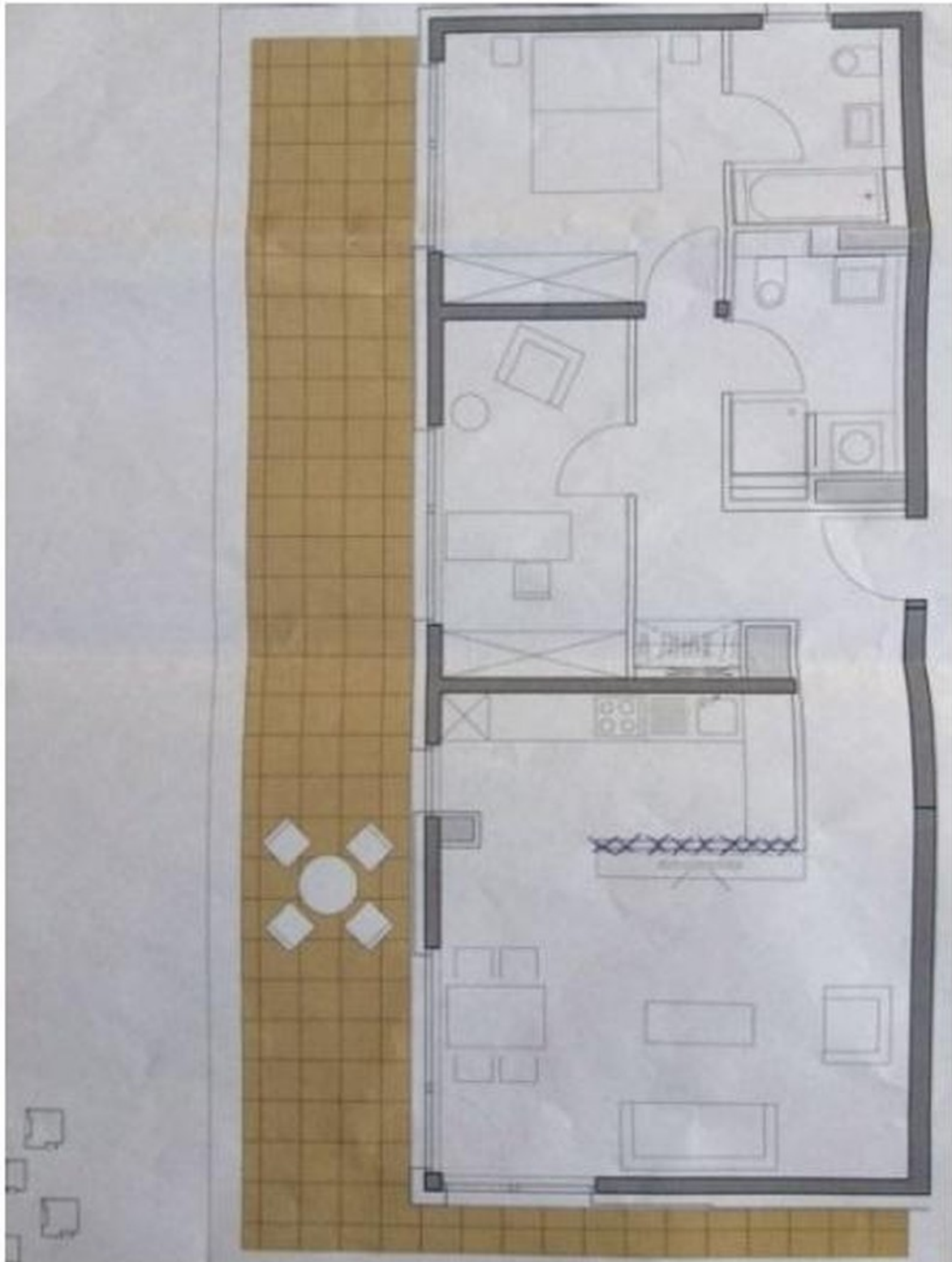


Außenansicht 3



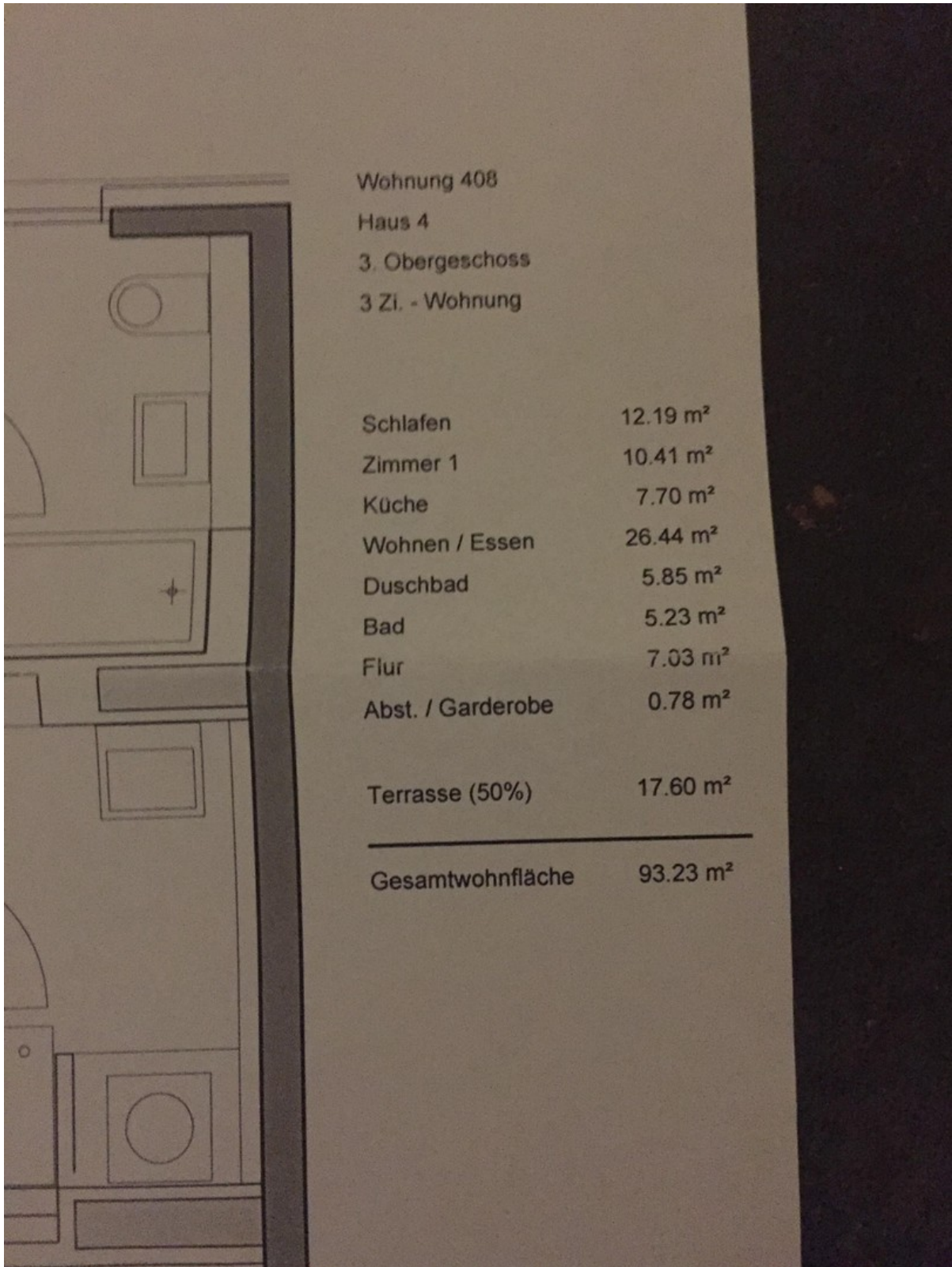
Außenansicht 4

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Wohnflächen