

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Wohnung mit exklusivem Rheinblick in Köln



Objekt-Nr. OM-458538

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **168.000 €**

Ansprechpartner:
Achim Rabien

51105 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	41,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnung befindet sich in absolut begehrter Lage direkt an den Pollerwiesen und nur wenige Schritte vom Rhein entfernt. Besonders hervorzuheben ist der direkte Rheinblick aus dem Wohnzimmer, der diese Immobilie zu einer echten Besonderheit auf dem Kölner Immobilienmarkt macht.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Studenten oder Kapitalanleger. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die im Erdgeschoss gelegene Einheit. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer verfügen über eine helle und angenehme Ausrichtung nach Süden bzw. Osten.

Der großzügige Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie eine Waschküche/Trockenraum mit separatem Stromzähler zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich seit Jahrzehnten im Familienbesitz und wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Das Flachdach wurde 2010 vollständig saniert. Im Jahr 2023 wurde eine neue Heizungsanlage eingebaut. Auch die Hauseingangstüren wurden in den vergangenen Jahren erneuert.

Ausstattung

Ausstattung

- Laminatboden in Holzoptik
- Holz-Innentüren
- Moderne weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Wannenbad mit weißen Fliesen
- Großzügiger Kellerraum
- Fahrradraum vorhanden
- Waschküche/Trockenraum mit separatem Stromzähler

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt direkt an den berühmten Pollerwiesen am Ende der Alfred-Schütte-Allee – mit nur wenigen Gehminuten bis zum Rhein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Buslinie 159

- Stadtbahnlinie 7 (Siegburger Straße)
- Autobahnanschluss A4 in unmittelbarer Nähe

Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Kölner Innenstadt in ca. 15 Minuten.

Direkt vor der Haustür befinden sich zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie:

- Basketballplätze
- Fußballplätze
- Kanufahren
- DLRG
- weitläufige Grünflächen entlang des Rheins

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Allgemeinmediziner und Kindergarten befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.

Zukunftspotenzial – Deutzer Hafen

Die Entwicklung des Deutzer Hafens zählt zu den bedeutendsten

Stadtentwicklungsprojekten Kölns und wird das gesamte Umfeld nachhaltig aufwerten.

In unmittelbarer Nähe entsteht ein modernes, gemischt genutztes Quartier mit:

- attraktiven Wohn- und Arbeitsflächen
- neuen Grün- und Freiräumen
- verbesserter Infrastruktur
- neuer Bus- und Straßenbahnanbindung
- langfristiger S-Bahn-Anbindung

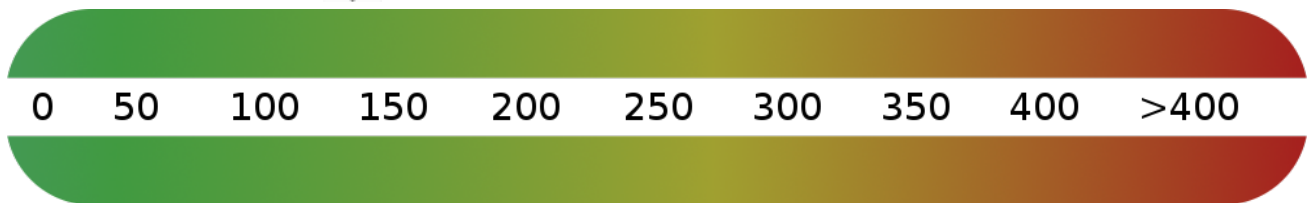
Besonders attraktiv: Die Alfred-Schütte-Allee soll künftig für den Autoverkehr gesperrt und zu einem Fuß- und Radweg umgebaut werden. Dadurch trennen das Haus zukünftig nur noch die Pollerwiesen vom Rhein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Süden

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Wohnküche-Flur



Schlafzimmer-1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Süden-Rheinblick-1



Wohnzimmer-Süden-Rheinblick-2

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer-1

