

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

flexible Dachgeschosswohnung in Köln-Junkersdorf



Objekt-Nr. OM-460974

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

50858 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Hausgeld mtl.	365 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine moderne, einladende Atmosphäre.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 69 m² und befindet sich im 3. Obergeschoss eines 9-Parteien-Hauses. Das Objekt wurde zuletzt etwa im Jahren 2008 und 2020 umfassend modernisiert bzw. saniert. Die Räume sind flexibel gestaltet und bieten eine ideale Kombination aus Wohn-, Ess- und Arbeitsbereichen. Der schöne Garten ist ebenfalls Teil der Eigentumsgemeinschaft und kann mitgenutzt werden.

Zu der Wohnung kann optional ein Carportstellplatz erworben werden.

Die Wohnung ist voraussichtlich Ende 2026/Anfang 2027 bezugsfrei. Sollte vorab ein Verkauf zustande kommen, würde für den begrenzten Zeitraum ein Nutzungsrecht vereinbart.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- 3 Zimmer + Küche und Bad
- hochwertiger Einbauschränk im Schlafzimmer
- ca. 70 m²
- Einbauküche von 2014
- Sanierung des Bads ca. 2008
- Fliesen und Parkett ca. 2008
- Austausch der Loggiatür ca. 2008
- Austausch aller Fenster zwischen 2015 und 2020
- Loggia mit Blick in den Garten
- Gartenmitbenutzung
- Kellerabteil + geteilte Waschküche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung verfügt über einen äußerst flexiblen Grundriss, der sich ideal an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst. Drei nahezu gleich große Zimmer ermöglichen eine vielseitige Nutzung – perfekt für Paare, Kleinfamilien oder auch als WG (die Sporthochschule Köln liegt etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt).

Grundriss (siehe Foto):

- Zimmer 1 (Arbeiten): 14,8 m²
- Zimmer 2 (Wohnen): 16,2 m²
- Zimmer 3 (Schlafen): 15,8 m²
- Bad: 3,8 m²

- Küche: 7,6 m²
- Flur: 7,6 m²
- Abstellraum 0,8 m²

Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich sowohl Schulen als auch Kindergärten. Auch ein neu gestalteter Spielplatz befindet sich in Sichtnähe.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Ein REWE, Penny sowie ein Alnatura-Markt liegen in kurzer Distanz und bieten eine optimale Versorgung für den täglichen Bedarf.

Die Haltestelle Mohnweg befindet sich in fußläufiger Nähe (200 m) und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Kölner Innenstadt. Die Sporthochschule Köln liegt etwa 5 Fahrradminuten entfernt, die Humanwissenschaftliche Fakultät 10 Bahnminuten.

Darüber hinaus ist der S-Bahnhof Lövenich gut erreichbar und sorgt für eine zügige Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Der nahegelegene Autobahnzubringer (A1) bietet schnellen Zugang zu den umliegenden Autobahnkreuzen, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland bequem erreichbar sind.

Die Umgebung der Wohnung ist sehr grün. Der Nordpark, ein beliebter Treffpunkt mit Hund, ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick aus der offenen Diele

Exposé - Galerie



Einbauküche



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Einbauschränk im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad mit Regenwalddusche



Blick in die Diele

Exposé - Galerie



Loggia



Blick in einen Teil des Garten

Exposé - Grundrisse

