

Exposé

Wohnung in Köln

**Zentrale Lage & Panorama-Ausblick: Kernsanierte
Komfort-Wohnung ohne Makler!**



Objekt-Nr. **OM-461146**

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Glashüttenstraße 25
51143 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	389 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, bezugsfertigen Zuhause über den Dächern von Köln-Porz! Diese exklusive Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss bietet Ihnen einen spektakulären, unverbaubaren Panorama-Ausblick bis zum Siebengebirge und wurde erst im Februar 2025 fertiggestellt – eine echte, kompromisslose Kernsanierung auf höchstem Niveau.

Die Wohnung wird aktuell noch vom Eigentümer selbst bewohnt und absolut pfleglich behandelt. Da der Verkauf von privat erfolgt, ist die Übergabe nach Absprache auch kurzfristig möglich. Sie sparen sich hierbei die komplette Maklerprovision!

Ein absolutes Highlight in dieser zentralen Lage: Ein sicherer, eigener Tiefgaragenstellplatz gehört fest zur Wohnung und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Sollten Sie ein zweites Fahrzeug besitzen, kann ein weiterer Tiefgaragenplatz für günstige 40,- € monatlich dazu gemietet werden.

Hinter der Wohnungstür erwartet Sie ein absolutes Aha-Erlebnis: Während sich das Objekt in einer urbanen Wohnanlage im Herzen von Porz befindet, betreten Sie hier eine Oase der absoluten Ruhe, des Luxus und des modernen Designs. Durch die hohe Lage im 7. OG, die Klimatisierung und die neuen dreifach verglasten Fenstern genießen maximale Privatsphäre. Alles wurde bis ins kleinste Detail durchdacht und wie aus einem Guss gestaltet.

Ausstattung

Hier wurde nicht bloß kosmetisch renoviert, sondern umfassend kernsaniert (Elektrik, Sanitärinstallationen und Heizkörper wurden komplett erneuert). Die Wohnung besticht durch folgende Premium-Merkmale:

Wohn- & Essbereich mit Fußbodenheizung: Ein spektakulärer, offener Raum mit einem harmonisch abgesetzten Essbereich. Dieser gesamte Bereich ist mit einer zusätzlichen, komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein bodentiefes Fensterelement flutet den Raum mit Licht und führt direkt auf den Aussichtsbalkon.

Klimatisierung & Sonnenschutz: Die fest integrierte Klimaanlage garantiert auch an heißen Sommertagen eine perfekte Wohlfühltemperatur im 7. OG. Auf dem Balkon genießen Sie den Blick aufs Siebengebirge geschützt unter einer elektrisch ausfahrbaren Markise.

High-End Designküche: Die hochmoderne Einbauküche mit großer Kochinsel ist ein Traum für jeden Kochbegeisterten. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld samt Dunstabzug nach außen, einem Side-by-Side-Kühlschrank mit Festwasseranschluss und Eiswürfelpender sowie hochwertigen Einbaugeräten. Das exakt auf die Küche abgestimmte Wohnzimmer-Sideboard ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Lichtkonzept & Smarthome: Alle Fenster verfügen über eine moderne 3-fach-Verglasung, elektrische Rollläden und eine intelligente Smart-Home-Steuerung. Ein durchdachtes Lichtkonzept mit edlen Lichtvoluten sorgt für eine gemütliche, indirekte Beleuchtung im gesamten Wohnbereich.

Wellness-Bad: Das Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und verfügt über eine bodengleiche, begehbare Dusche (Walk-In) sowie modernste Sanitärobjekte.

Stauraum & Möblierung: Eine separate Abstellkammer in der Wohnung sorgt für die nötige Ordnung. Bei Interesse und nach Absprache kann die Wohnung zudem komplett vollmöbliert übergeben werden – ideal für Schnellentschlossene oder Kapitalanleger!

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Es fällt keine Maklerprovision an! Im Gesamtpaket sind der erste Tiefgaragenplatz sowie die hochwertige Küche, das abgestimmte Sideboard und die Klimatisierung bereits voll einkalkuliert.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur ernstgemeinte Anfragen mit einer gesicherten Finanzierungsbestätigung oder einem entsprechenden Kapitalnachweis berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache flexibel möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und kombiniert eine zentrale Infrastruktur mit Privatsphäre in den eigenen vier Wänden. Der neue Park direkt neben der Wohnanlage bietet eine nahegelegene Möglichkeit für Spaziergänge im Grünen. Zudem liegt das modernisierte Einkaufszentrum „City Center Porz“ am Porzer Markt für die täglichen Erledigungen praktisch vor der Haustür.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Verschiedene Lebensmittel-Discounter, Apotheken und Allgemeinmediziner befinden sich in der direkten Umgebung. Auch für Familien ist die Infrastruktur praktisch, da ein Kindergarten sowie sämtliche Schulformen (von der Grundschule bis zum Gymnasium) gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind.

Dank der perfekten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Kölner Stadtbahnlinie 7 / Bahnhof Porz) sind die Kölner Innenstadt sowie der Flughafen Köln/Bonn bestens erreichbar. Eine gut angebundene Lage für alle, die kurze Wege im Alltag schätzen, in der Wohnung selbst aber eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausfront



Hauseingang

Exposé - Galerie

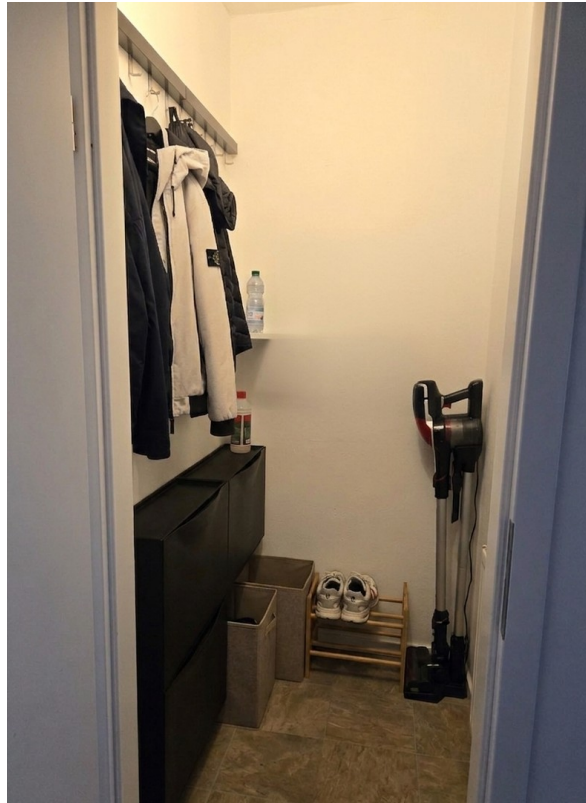


Eingangsbereich

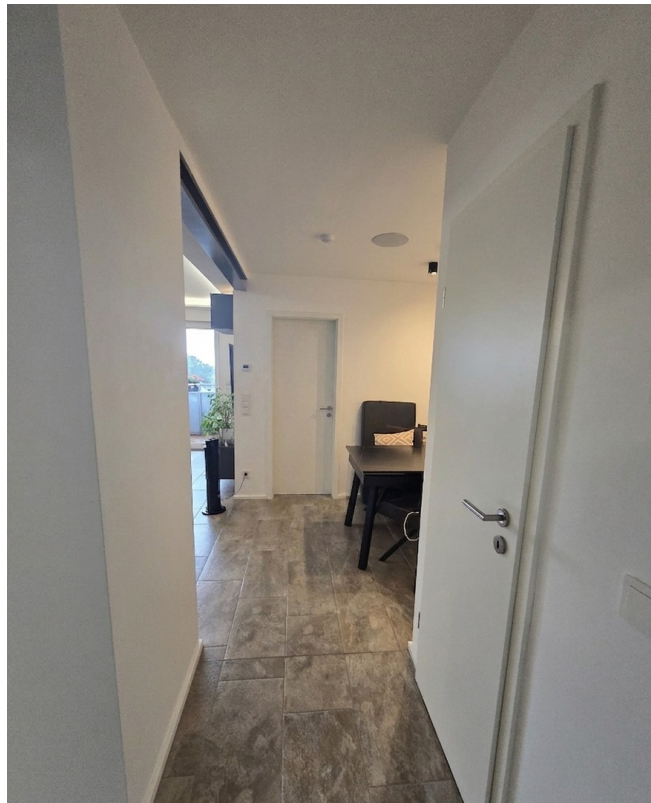


Flur

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Eingangsbereich zum Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche mit Insel

Exposé - Galerie



Wohn-Küchenbereich



Wohn-Küchenbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich Sideboard



Balkon bodentiefe Fenster

Exposé - Galerie



Arbeits/Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

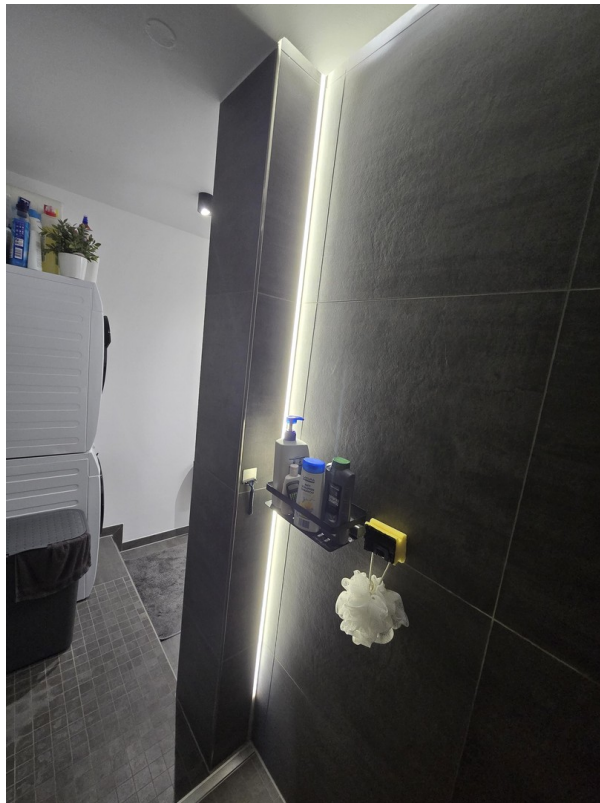


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer Walk-In Dusche



Badezimmer Walk-In Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

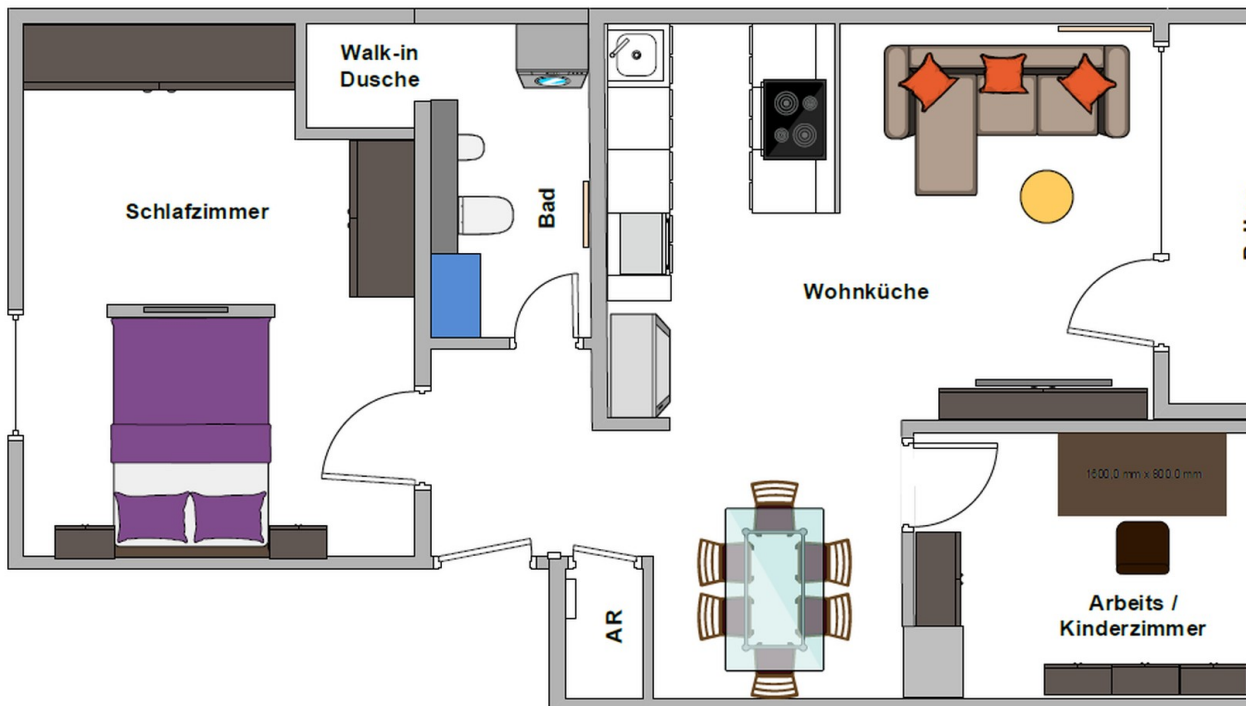


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

