

Exposé

Maisonette in Köln

Wohnen mit Haus-in-Haus-Charakter: Großzügige 4-Zimmer-Maisonette mit Balkon im Kölner Westen!



Objekt-Nr. OM-463733

Maisonette

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Evers

Karl-Kaulen-Str. 4
50859 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon in begehrter Lage von Köln-Lövenich

Objektdaten

- * Objektart: Maisonette-Wohnung
- * Wohnfläche: ca. 90 m²
- * Zimmer: 4
- * Etagen: Maisonette über 2 Ebenen
- * Balkon: Ja
- * Baujahr: 1975
- * Zustand: Teilweise saniert, neues Dach, komplett neue Fenster, Bodenbelag, Balkon erneuert und zwei Decken modernisiert.
- * schönen Ausblick in den Garten
- * Terrasse
- * Bezugsfrei: nach Vereinbarung, derzeit ist die Maisonette Wohnung vermietet, die Mieter haben neun Monate Kündigungsfrist bei Eigenbedarfsanmeldung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren besonderen Grundriss über zwei Ebenen und bietet ein angenehmes Wohngefühl wie in einem Haus.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die Mieter haben die Wohnung natürlich nach ihren eigenen Vorstellung eingerichtet, hier muss gegebenenfalls ein wenig Vorstellungsvermögen mitgebracht werden, da wir aber vom Fach sind. Helfen wir Ihnen gerne bei der Umgestaltung der Räumlichkeiten auf Wunsch und realisieren diese für Sie.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und bietet direkten Zugang zum Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.

Durch bereits erfolgte Teilsanierungen präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

Ausstattung

- * Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen
- * 4 Zimmer
- * Balkon
- * Helle Wohnräume
- * Teilweise modernisiert
- * Praktische Raumaufteilung

- * Familienfreundliches Umfeld
- * Gute Verkehrsanbindung
- * Attraktive Wohnlage im Kölner Westen

—

Lage

Köln-Lövenich zählt zu den gefragten Wohnlagen im Kölner Westen und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Köln-Lövenich sowie die Autobahnen A1 und A4 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sorgen für einen hohen Wohn- und Erholungswert.

—

Besonderheiten

- ✓ Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter
- ✓ 4 Zimmer auf ca. 90 m²
- ✓ Balkon
- ✓ Familienfreundliche Wohnlage
- ✓ Gute Infrastruktur
- ✓ Teilweise modernisiert
- ✓ Attraktive Kapitalanlage oder Eigennutzung

Ausstattung

Dach komplett neu in 2026, alle Fenster komplett neu 2026. Bodenbelag des Balkons neu in 2026.

Gerne können wir die Wohnung nach Ihren Wünschen umgestalten und helfen Ihnen bei der Realisierung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in einer guten bis sehr guten Lage.

Köln-Lövenich zählt zu den gefragten Wohnlagen im Kölner Westen und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Köln-Lövenich sowie die Autobahnen A1 und A4 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sorgen für einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Was macht die Lage besonders?

Ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur

Die Karl-Kaulen-Straße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Lövenich mit überwiegend Wohnbebauung und wenig Durchgangsverkehr. Das ist besonders für Familien, Berufspendler und Senioren attraktiv.

Sehr gute Verkehrsanbindung

Der Haltepunkt Köln-Lövenich S-Bahn bietet schnelle Verbindungen Richtung Kölner Innenstadt, Bonn und Köln/Bonn Flughafen. Außerdem sind die A1 und die A4 schnell erreichbar.

Einkaufen fußläufig erreichbar

Besonders wertvoll ist die Nähe zum Rhein-Center Köln, einem der größten Einkaufszentren im Kölner Westen mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Schulen und Familienfreundlichkeit

In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen, darunter:

- * Gemeinschaftsgrundschule Johanniter-Schule
- * Clarenhof Schule
- * Städtisches Gymnasium Zusestraße
- * Sieben Brücken Schule

Das macht die Lage besonders für Familien interessant.

Nahversorgung

In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem:

- * Andrea's REWE
- * ALDI SÜD
- * Lidl
- * Edeka Center Engels

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

