

Exposé

Wohnung in Köln

**Provisionsfrei & frisch saniert: Einziehen und wohlfühlen
in Bestlage**



Objekt-Nr. OM-467221

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Völlmicke
Mobil: 0179 4209920

50677 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	136 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten im Herzen von Köln! Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint moderne Ausstattung, durchdachtes Design und eine erstklassige Lage nahe dem Barbarossaplatz.

Die ca. 69,9 m² große Wohnung überzeugt durch ihren optimalen Grundriss und helle, einladende Räume. Das stilvolle Tageslichtbad sowie das separate Gäste-WC wurden vollständig erneuert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster mit französischem Balkon sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, luftige Atmosphäre. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice und bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die gesamte Wohnung wurde umfassend saniert – vom Badezimmer über die Elektrik bis hin zu Böden, Türen und Wänden. So können Sie sorgenfrei einziehen, ohne eigene Renovierungsmaßnahmen einplanen zu müssen.

Im Laufe des Jahres wird das Dach saniert und gedämmt sowie die Fassade des Gebäudes neu aufbereitet und gestrichen.

Ausstattung

- Ca. 69,9 m² Wohnfläche
- 3 helle Zimmer mit optimalem Schnitt
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- Französische Balkone für Licht & Luft
- 2. Obergeschoss
- Hochwertige 2-fach verglaste Fenster
- Geräumiger Kellerraum inklusive
- Sanierung 2025 – Erstbezug nach Sanierung
- Tageslichtbad & Gäste-WC – beide neu & stilvoll
- Hochwertige Materialien & moderne Ausstattung
- Perfekte Raumaufteilung für Singles, Paare oder kleine Familien

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Provisionfrei - direkt vom Eigentümer

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bei den Bildern handelt es sich um digital bearbeitete Fotos. Die Einrichtung ist nicht enthalten.

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich am Salierring 43 im Stadtteil Neustadt-Süd, einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns. Der Salierring ist Teil der historischen Kölner Ringe, die das Zentrum der Stadt umschließen und eine hervorragende Infrastruktur sowie eine lebendige Urbanität bieten.

Entfernungen zu Fuß (ca.):

- Barbarossaplatz: 2 Minuten (150 m)
- Zülpicher Platz: 5 Minuten (400 m)
- Rudolfplatz: 10 Minuten (800 m)
- Universität zu Köln: 12 Minuten (1 km)
- Volksgarten: 15 Minuten (1,2 km)

Öffentlicher Nahverkehr:

Die Anbindung an den ÖPNV ist exzellent. Am nahegelegenen Barbarossaplatz verkehren mehrere Stadtbahnlinien (u. a. Linien 12, 15, 16, 18), die schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt ermöglichen. Zudem gibt es zahlreiche Buslinien und Fahrradwege entlang der Ringe.

Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie:

In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Die Zülpicher Straße und das Belgische Viertel bieten eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und Bars, die fußläufig erreichbar sind.

Freizeit & Erholung:

Der nahegelegene Volksgarten lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem befinden sich Fitnessstudios, Kinos und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung.

Bildungseinrichtungen:

Die Universität zu Köln sowie mehrere Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.

—

Diese zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und macht die Wohnung am Salierring 43 zu einem idealen Zuhause für Stadtliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss