

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln Bayenthal

### Rheinnähe, ruhige 2 Zimmer Terrassen Wohnung, Bayenthal



Objekt-Nr. **OM-471335**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Hasan Kar

Oktavianstr. 19  
50968 Köln Bayenthal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist eine modernisierte

Erdgeschosswohnung in Rainnähe, Bayenthal mit einladendem Flair. Im Apartment gibt

es zwei attraktive Zimmer. Die letzte Modernisierung fand vor kurzem statt. Die Immobilie ist barrierefrei

zugänglich und durch einen Fahrstuhl gelangen Sie barrierefrei.

zur Tiefgarage. Zur Immobilie gehört auch eine Terrasse mit

kleinem Garten, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen

lässt. Fahrräder, Kisten oder Ähnliches lassen sich im ebenfalls

vorhandenen Keller aufbewahren. Sie können mich gut über 01623127366 (auch über WhatsApp) erreichen.

## Ausstattung

Die Wohnung hat Eichenparkett. Bodentiefe 3 Fach Fenster im

Wohnbereich, elektrische Rollläden in jedem Raum.

Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad können getrennt über eine

Fußbodenheizung eingestellt werden. Das Bad hat eine

ebenerdige Dusche mit Glass Trennwand und WC. Auch ein kleiner Abstellraum ist vorhanden, wo man Waschmaschine und Trockner anschließen und Kleinigkeiten verstauen kann. Es gehört ein

trockener, abschließbarer Keller mit eigener Stromversorgung

dazu. Für Fahrräder steht ein gemeinsamer, abschließbarer

Fahrradkeller zur Verfügung. Alle Zugänge, zur Wohnung, Garten

und Tiefgarage sind barrierefrei.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Zur Wohnung wird ein Tiefgaragenplatz als Option verkauft, der Preis beträgt 35000€.

## Lage

Das helle Objekt ist sehr ruhig gelegen und dennoch befindet es

sich in belebter Wohnlage in Köln Bayenthal. In unmittelbarer

Umgebung, 200m des Objekts fahren die Bus- und Tramlinien

106, 16 und 17. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants,

Cafés, Ärzte, Supermärkte und Bäckereien. Außerdem gibt es

mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars, eine

Buchhandlung und ein Modegeschäft. Der Rhein ist 200m

entfernt, der Kölner Dom 3 km entlang des Rheines zu erreichen. Der Autobahnanschluss ist in 7 min. zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang, mit Video

# Exposé - Galerie



Küche und Wohnzimmer, Garten



Wohnzimmer Blick zum Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Blick zum Gar



Abstellraum, Waschma. Anschluß

# Exposé - Galerie



Bad WC mit Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Stellplatz mit Walboxanschluss

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Keller Gang



Keller, eigenem Stromanschluss

# Exposé - Galerie



Garten mit Ausgang/ Eingang



Garten mit Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Garten von Aussen



Grundriss nach Süden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss