

Exposé

Wohnung in Cologne

3-Zimmer-ETW mit großem Balkon & Stellplatz in Rheinnähe



Objekt-Nr. OM-471924

Wohnung

Verkauf: **338.750 €**

51143 Cologne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 2008 | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 85,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 300 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 2008. Sie überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage in Rheinnähe

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon. Hier entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht und ausreichend Platz zum Entspannen oder gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden.

Außerdem verfügt sie über:

- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- einen eigenen Kellerraum
- einen Stellplatz direkt vor dem Haus
- eine gepflegte Gesamtanlage
- einen gemeinschaftlichen Waschkeller

Dank der modernen Bauweise und der guten Energieeffizienz (Klasse B) profitieren Sie von zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass ohne großen Renovierungsaufwand eingezogen werden kann.

Die moderne, neuwertige Einbauküche kann nach Vereinbarung übernommen werden. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 3-Familienhaus und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in Köln sein möchten.

Zusammenfassung:

- Baujahr 2008
- ca. 85 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- großer Balkon
- Stellplatz
- gepflegtes 3-Familienhaus
- helle Räume
- moderne Bauweise
- Energieeffizienzklasse B
- ruhige Wohnlage
- familienfreundliches Umfeld
- naturnahe Lage am Rhein

Ausstattung

-hochwertiges Laminat

-moderne Fliesen in Küche und Badezimmer

-moderne neuwertige Einbauküche kann nach Vereinbarung übernommen werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines.

Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in

Köln Porz - Langel, einer angenehmen Nachbarschaft mit einer ausgewogenen Mischung aus Familien, jungen Berufstätigen und Senioren.

Arzt, Friseur, Kiosk mit Backshop und Cafe, frisches Obst und Gemüse vom Bauern oder Honig vom Imker sowie drei erfahrene Gastronomie Betriebe sind in Gehweite. Zum Jahresende entsteht ein Supermarkt und eine Bäckerei im Ort.

Die Nähe zum Rhein bietet einen hohen Freizeitwert und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung förmlich ein.

Für Familien besonders interessant:

Zwei Kitas und eine Grundschule, sowie mehrere Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

Mit der Linie 117, dem Auto oder dem Fahrrad sind die Nebenorte Zündorf, Wahn (Bhf) Lülldorf und Ranzel mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzten, zwei Schwimmbädern und weiterführenden Schulen, in wenigen Minuten erreichbar. Dank der Anbindung an die S-Bahn-Linie S12 sowie die Buslinien 152 und 163 sind Sie zudem gut an das Stadtzentrum angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 56,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



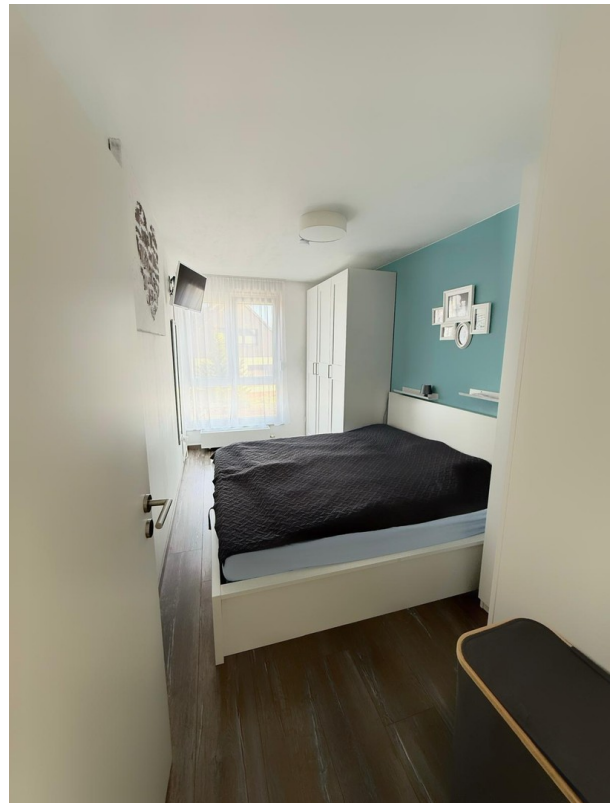
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



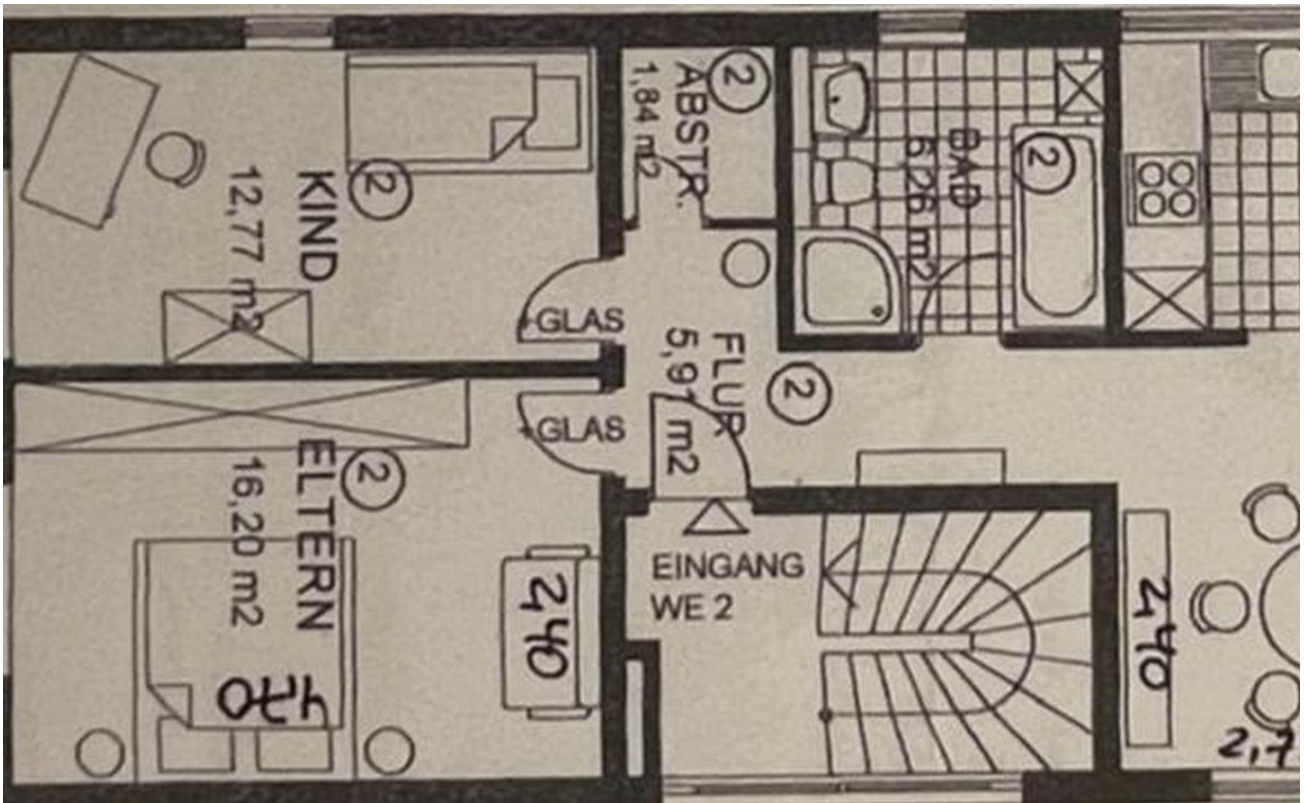
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

