

Exposé

Wohnung in Köln-Vogelsang

Modernes Wohnen im Grünen - 5 Minuten nach Ehrenfeld



Objekt-Nr. OM-472711

Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Beate Meyer-Shirzadi

50829 Köln-Vogelsang
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	08.10.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,08 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	411 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2018 überzeugt mit durchdachter Aufteilung und zeitgemäßer Neubauqualität, ideal für Familien, Paare oder alle, die etwas mehr Platz schätzen.

Im grünen Köln-Vogelsang gelegen, wohnen Sie hier ruhig und naturnah und sind dennoch schnell in der Stadt (5min mit der 3 oder 4 bis zur Haltestelle Leyendeckerstr.)

Hochwertiges Echtholzparkett im Fischgrätenmuster sorgt direkt beim Betreten für eine warme, elegante Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der ca. 35 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zum großzügigen Balkon. Eine Sonnen- und Regenmarkise sorgt dort für zusätzlichen Komfort.

Drei flexibel nutzbare Zimmer bieten sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer an und lassen sich gut einrichten. Zwei moderne Badezimmer, ein Hauptbad sowie ein separates Duschbad sorgen für entspanntes Wohnen im Alltag. Ergänzt wird das Ganze durch einen praktischen Abstell- und Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ausstattung

Eine Fußbodenheizung sorgt für besonders angenehmen Wohnkomfort.

Elektrische Rolläden sind ebenso an allen Fenstern vorhanden.

Zur Wohnanlage gehört ein Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz.

Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Raum zum sicheren Abstellen von Fahrrädern sowie ein Wäschetrockenraum sind selbstverständlich auch Teil der Immobilie.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz bietet Komfort im Alltag. Ihr Fahrzeug ist sicher und witterungsgeschützt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung in der Venloer Straße 1055a in Köln-Vogelsang liegt in einer angenehm ruhigen, aber zugleich gut angebundenen Wohnlage im Westen der Stadt.

Der Stadtteil Vogelsang gehört zum Bezirk Ehrenfeld und zeichnet sich durch viel Grün, aufgelockerte Bebauung und eine entspannte Wohnatmosphäre aus. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur lebendigen Venloer Straße, die eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Dingen des täglichen Bedarfs bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: KVB Linie 3 und 4 und Buslinien sind schnell erreichbar und verbinden Sie mit der Kölner Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch die Autobahnen A1 und A57 sind gut angebunden, wodurch sich der Standort ideal für Pendler eignet.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Leben in Ehrenfeld – eine Kombination, die besonders bei Familien, Paaren und Berufstätigen sehr gefragt ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



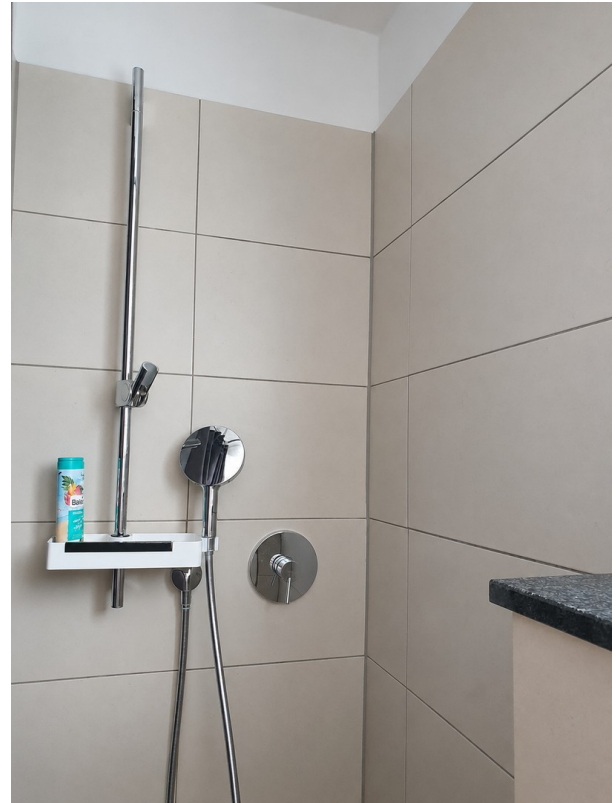
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

