

Exposé

Wohnung in Köln

Platz für die ganze Familie: Erdgeschosswohnung mit großem Garten, Köln Müngersdorf



Objekt-Nr. OM-473380

Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
GERT LICHIUS Baubetreuungs GmbH & Co. KG,
Caroline Leonhard

Vitalisstraße 361a
50933 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2028	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,04 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	34.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit Gartenparadies.

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen eine außergewöhnliche Lebensqualität. Mit einem beeindruckenden Gartenanteil von mehr als 121 m² haben Sie hier Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche – sei es für die Familie oder als Ruhepol mit viel Freiraum. Innen sorgt die durchdachte Aufteilung mit zwei Bädern – Wannen- und Duschbad – für Komfort in jeder Lebenslage, vom turbulenten Familienalltag bis zum entspannten Wochenende.

- Optimale Aufteilung: 3 großzügige Zimmer auf 82,04 m² Wohnfläche für Paare und Familien.
- Ihr eigener Garten: Mehr als 121 m² Süd-/Westgarten mit überdachter Terrasse.
- 2 eigene Tageslicht-Bäder: Wannen- und Duschbad für mehr Freiraum im Alltag.
- Durchdachter Grundriss mit Platz für eine große Schrankwand im Flur.
- Helles Ambiente: Große Fensterfronten für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Barrierefrei nach DIN 18040 und ebenerdig gelegen, ist diese Wohnung ein Zuhause, das mit Ihnen mitwächst.

Ausstattung

Qualität, die man spürt – Stein auf Stein

Dieses Projekt von GERT LICHIOUS steht für über 50 Jahre Tradition und Baukompetenz. Ihre Gartenwohnung wird schlüsselfertig übergeben: Edles Eichenparkett, hochwertiges Malervlies und Sanitärausstattung namhafter Hersteller sind bereits inklusive.

Sie müssen lediglich Ihre Küche mitbringen und können direkt einziehen.

Die Highlights:

- Überdachte Terrasse und Privatgarten in Süd-/Westausrichtung (inkl. Rollrasen, Zaun und Hecke)
- Modern durchdachter Grundriss mit 2 Tageslichtbädern
- Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, 3-fach-Isolierverglasung
- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Schlüsselfertig, inkl. hochwertiges Eichenparkett, Fliesen und Malerarbeiten
- Malervlies
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Geschützte Außenanlage mit Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für Wallboxen
- Fahrradstellplätze im Außenbereich & separater Fahrradkeller
- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis in jede Wohnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Bauen mit Vertrauen – seit über 50 Jahren.

Als familiengeführtes Unternehmen steht GERT LICHIOUS seit 1973 für Qualität, Verlässlichkeit und persönliche Betreuung. Über 4000 realisierte Wohnungen und Häuser in Nordrhein-Westfalen sprechen für sich.

Wir bauen traditionell Stein auf Stein – mit Liebe zum Detail, hochwertiger Bauweise und dem Anspruch, nicht nur Gebäude zu errichten, sondern echte Lebensmittelpunkte zu schaffen. Dabei begleiten wir Sie persönlich: vom ersten Gespräch bis lange nach dem Einzug.

Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erhalten Sie eine Immobilie, die wirklich bezugsfertig ist – und perfekt zu Ihnen passt.

Wir nehmen Ihre Zukunft persönlich:

Schöner wohnen und leben mit GERT LICHIOUS

Lage

Perfekt vernetzt, exklusiv verborgen – Ihr neues Zuhause in Köln-Müngersdorf.

Nur 15 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und dennoch ein Ort zum Durchatmen. Inmitten eines gewachsenen Viertels bietet dieses Projekt eine Privatsphäre, die in dieser Lage Seltenheitswert hat. Versteckt in zweiter Reihe der Vitalisstraße und angenehm abgeschirmt vom Straßenverkehr, genießen Sie hier eine Ruhe, die man in einer so gut angebundenen Lage kaum vermutet.

Die direkte Nachbarschaft ist gepflegt, ruhig und gewachsen – mit Grün und Charakter.

Die Nähe zum Technologiepark Köln, zur S-Bahn (nur 10 Minuten bis zum Hbf), zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten macht die Lage sowohl für Paare, Familien als auch Kapitalanleger attraktiv.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: Der Grüngürtel, der Landschaftspark Belvedere, der Tierpark Lindenthal, das RheinEnergieStadion und die Deutsche Sporthochschule befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Ein Ort zum Durchatmen – urban, aber entspannt. Und genau richtig zum Ankommen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Freie künstlerische Darstellung

Südwestansicht



Freie künstlerische Darstellung

Nordansicht

Exposé - Galerie



Dachaufsicht, Lageplan



Grundriss

Exposé - Grundrisse

V VITALIS
KÖLN-MÜNGERSDORF



Wohnung 2

Kochen/Essen/	ca. 29,00 m ²
Wohnen	ca. 15,29 m ²
Schlafen	ca. 10,75 m ²
Zimmer	ca. 11,69 m ²
Flur/Diele	ca. 6,82 m ²
Duschbad	ca. 4,36 m ²
Wannenbad	ca. 4,14 m ²
Terrasse zu 50%	ca. 4,14 m ²
Gesamt	ca. 82,04 m²
Garten ca. 121,4 m ²	


GERT LICHIOUS
SCHÖNER WOHNEN - SEIT 1973

1:75

