

Exposé

Wohnung in Köln

Viel Platz und Penthouse Feeling: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, Müngersdorf



Objekt-Nr. OM-473395

Wohnung

Verkauf: **745.000 €**

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	99,84 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,39 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	34.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Zuhause.

Diese besondere Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine außergewöhnlich großzügige Raumaufteilung und eine Dachterrasse, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Dadurch entsteht ein echtes Penthouse-Wohngefühl.

Der sehr große Küchen- und Essbereich öffnet sich zur Südloggia und wird so zum hellen Mittelpunkt des Alltags. Das separate Wohnzimmer bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort für entspannte Abende.

Schon beim Entrée vermittelt diese Wohnung Luxus und Raum: Eine großzügige Diele empfängt Sie und lädt Sie ein, das Herz der Wohnung zu betreten; den großen, offenen Küchen- und Essbereich. Hier haben Sie viel Platz, um mit Freunden zu dinieren oder ausgiebige Familienabende zu veranstalten.

Zwei Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse runden das Raumangebot ab. Ein separater Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine sorgt für eine unauffällige Organisation des Alltags.

- Dachterrasse in XXL-Größe: Rund 30 m² Außenfläche auf Terrasse und Loggia – Raum für große Gartenmöbel, Loungebereich und Esstisch zugleich.
- Zwei Schlafzimmer mit Terrassenzugang: Beide Zimmer öffnen sich direkt zur Dachterrasse – Aufwachen mit Blick ins Freie.
- Große, offene Wohnküche: Fast 22 m² Kochen und Essen – Platz für ausgiebige Dinner mit Familie und Freunden.
- Eigenes, separates Wohnzimmer: Ruhiger Rückzugsort, getrennt vom Trubel der Wohnküche.
- Großzügiges Entrée: Diele mit über 8,5 m² empfängt Sie wie in einem kleinen Foyer.

Exklusiv, großzügig und mit einer einzigartigen Dachterrasse – diese Wohnung ist wie gemacht für Paare oder kleine Familien, die sich mehr Raum und eine luxuriöse Raumeinteilung wünschen.

Ausstattung

Qualität, die man spürt – Stein auf Stein

Dieses Projekt von GERT LICHIUS 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:

- Dachterrasse über die gesamte Wohnungsbreite
- Großzügiger Küchen-/Essbereich mit Süd-Loggia
- Separates Wohnzimmer für ruhige Stunden
- Tageslichtbad und Abstellraum mit Platz für Waschmaschine / Trockner
- 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:

Balkon, Keller, Dachterrasse, 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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Große Küche/ Esszimmer



Freie künstlerische Darstellung

Südansicht

Exposé - Galerie

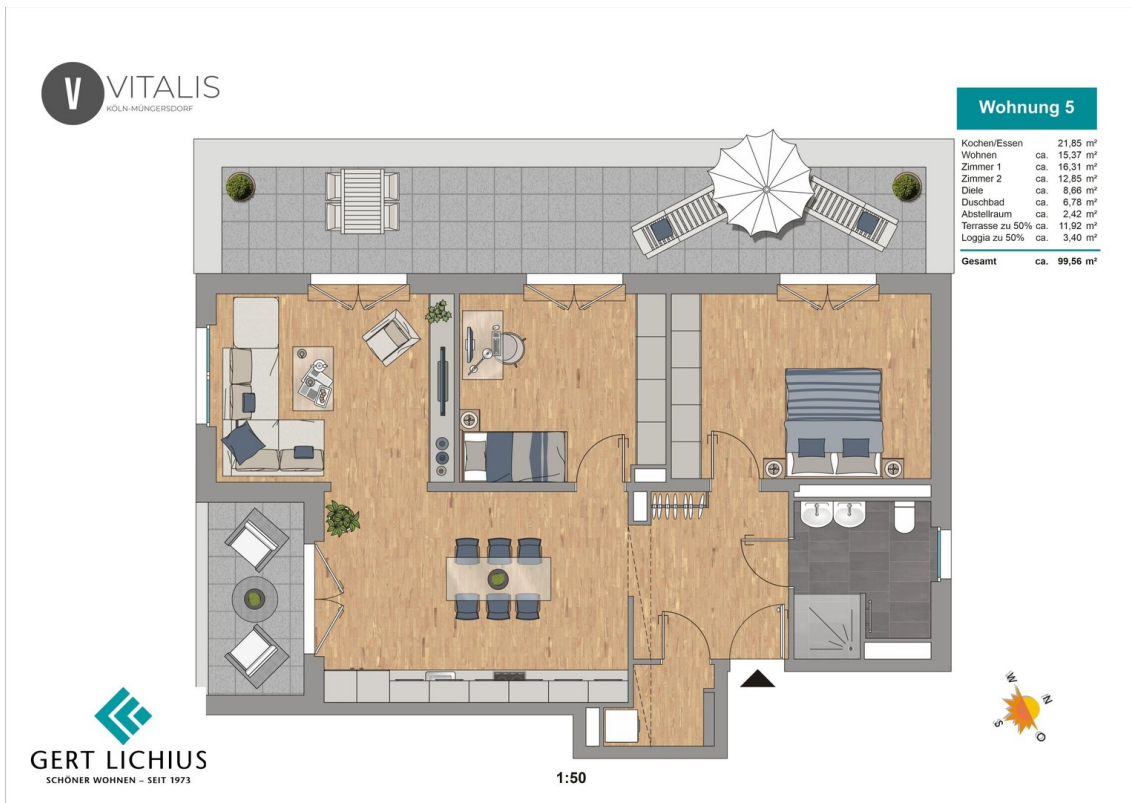


Südwestansicht



Dachaufsicht, Lageplan

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

V VITALIS
KÖLN-MÜNCHENSDORF

Wohnung 5



Kochen/Essen	21,85 m ²
Wohnen	ca. 15,37 m ²
Zimmer 1	ca. 16,31 m ²
Zimmer 2	ca. 12,35 m ²
Diele	ca. 8,68 m ²
Duschbad	ca. 6,78 m ²
Abstellraum	ca. 2,42 m ²
Terrasse zu 50%	ca. 11,92 m ²
Loggia zu 50%	ca. 3,40 m ²
Gesamt	ca. 99,56 m²


GERT LICHIOUS
SCHÖNER WOHNEN - SEIT 1973

1:50

