

Exposé

Wohnung in Köln

Erstbezug nach Modernisierung – attraktive 4-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-476294

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Gorges

Fehrbellinstr. 7
50737 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	257 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Parteien und wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert. Das Gebäude wurde im Jahr 1936 in einer ruhigen Einbahnstraße zwischen der Pferderennbahn und der Neusser Straße errichtet und befindet sich dank kontinuierlicher Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand.

Modernisierung der Wohnung (2026):

- Umfassende Modernisierung der gesamten Wohnung
- Komplette Erneuerung der Elektrik inklusive neuem Zählerschrank im Keller
- Hochwertiger, neu verklebter Echtholzparkettboden in den Wohnräumen
- Badezimmer vollständig neu gefliest und verputzt
- Neue Keramik im Badezimmer
- Sämtliche Wände und Decken neu verspachtelt und tapeziert
- Neue Zimmertüren inklusive Zargen, modern gestaltet mit schwarzen Griffen
- Einbau einer neuen, hochwertigen Einbauküche
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen in der Küche
- Möblierung der Zimmer zur besseren Visualisierung der Raumgrößen und zur Veranschaulichung des Potenzials für eine WG-Vermietung

Zu den durchgeführten Modernisierungen des Gesamtobjekts zählen unter anderem die Erneuerung des Außenputzes im Jahr 1998 sowie die Wärmedämmung der begehbaren Speicherfläche im Jahr 2009. Zusätzlich wurden Kellerabdichtungsmaßnahmen vorgenommen, die den Werterhalt des Hauses nachhaltig sichern.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine Diele, einen Flur, eine Küche sowie ein hell gefliestes Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss. Drei der Zimmer sind nach Westen zum ruhigen Gemeinschaftsgarten ausgerichtet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Familien finden hier ausreichend Platz mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer oder alternativ mit Homeoffice. Für Investoren bietet sich zudem die Möglichkeit einer Nutzung als Wohngemeinschaft mit bis zu vier vermietbaren Zimmern.

Zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter Garten sowie ein Speicher zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ausstattung

Modernisierung der Wohnung (2026):

- Umfassende Modernisierung der gesamten Wohnung
- Komplette Erneuerung der Elektrik inklusive neuem Zählerschrank im Keller
- Hochwertiger, neu verklebter Echtholzparkettboden in den Wohnräumen
- Badezimmer vollständig neu gefliest und verputzt

- Neue Keramik im Badezimmer
- Sämtliche Wände und Decken neu verspachtelt und tapeziert
- Neue Zimmertüren inklusive Zargen, modern gestaltet mit schwarzen Griffen
- Einbau einer neuen, hochwertigen Einbauküche
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen in der Küche
- Möblierung der Zimmer zur besseren Visualisierung der Raumgrößen und zur Veranschaulichung des Potenzials für eine WG-Vermietung

Zur weiteren Ausstattung der Wohnung gehören doppelverglaste Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, während die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer sichergestellt wird.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

In ruhiger Wohnlage von Weidenpesch in Nähe der Pferderennbahn befindet sich die hier angebotene

Wohnung. Weidenpesch ist ein nördlicher Stadtteil Kölns im linksrheinischen gelegen und mit sehr guter

Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie fußläufig. Diese gewährleisten eine sehr gute Anbindung an die Kölner

Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten die Kölner Autobahnen in alle Richtungen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	232,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Zimmer2.1

Exposé - Galerie



Zimmer2.2



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer3.2



Zimmer3.1

Exposé - Galerie



Zimmer4.1



Zimmer4.2

Exposé - Galerie



Zimmer1.1



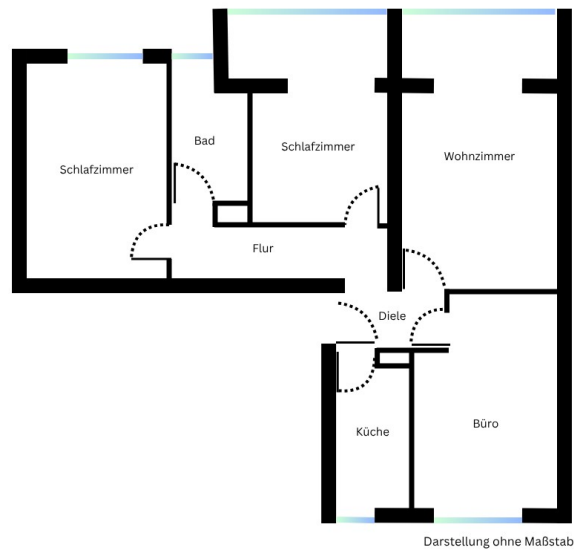
Zimmer1.2

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss