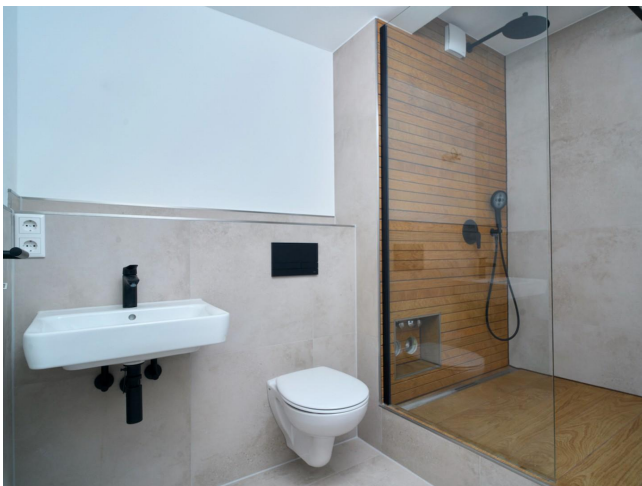


Exposé

Wohnung in Köln

***Provisionsfrei* Sanierte, wunderschöne 2 bis 3-Zimmerwohnung mit Balkon in begehrter Lage**



Objekt-Nr. OM-286453

Wohnung

Verkauf: **444.000 €**

Ansprechpartner:
Preyer Wohnen, Thomas Preyer
Telefon: 0157 80589205

Kerpener Str. 113
50937 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Hausgeld mtl.	365 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	71,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.900 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung erstreckt sich über ca. 71 m² und bietet ein komfortables und flexibles Raumangebot. Die zwei großen Zimmer bieten reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Dank der variablen Grundrissgestaltung kann eines der Zimmer in einen dritten Raum umgewandelt werden, um den Bedürfnissen Ihrer Familie oder Ihres Lebensstils gerecht zu werden. Des Weiteren kommen Sie in den Genuss eines schönen, optimal geschnittenen Bades und einer schönen Küche.

Die Wohnung verfügt über einen tollen Balkon, welcher sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt dafür, dass Putzmittel und weitere Dinge des täglichen Bedarfs ordentlich verstaut werden können, sowie die Waschmaschine platziert werden kann.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen geräumigen Kellerraum, der als weiterer Stauraum genutzt werden kann.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz für 19.900 € zu erwerben. Dieser verfügt über ein eigenes Grundbuch und bietet Ihnen in der angespannten Parkraumsituation eine komfortable Parkmöglichkeit direkt im Hof des Hauses. Hierzu gehört laut Teilungserklärung die Nutzung eines Extra-Raums von ca. 15qm, der Ihnen die perfekte Gelegenheit für Fahrräder, Kinderwagen etc. bietet.

Ausstattung

Die Sanierung im Jahr 2023 hat die Wohnung in einen modernen Wohnraum verwandelt. Die Elektroinstallation wurde erneuert, wodurch die Wohnung diesbezüglich auf dem neuesten Stand der Technik ist. Das Parkett in den Räumen verleiht der Wohnung einen modernen und eleganten Charme. Die Wände wurden glatt verputzt und mit Malervlies versehen, was eine perfekte Basis für individuelle Farbgestaltung bietet. Alles ist in frischem Weiß gehalten, um eine helle und einladende Atmosphäre zu schaffen. Die neuen Türen und Türblätter passen perfekt zum modernen Design.

Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und erstrahlt in zeitgemäßem Glanz. Hier wurden nicht nur die Oberflächen erneuert, sondern auch die überwiegenden Rohrleitungen bis zum Hauptstrang.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Sonstiges

Diese Wohnung in Köln Sülz vereint modernen Komfort, großzügigen Wohnraum und eine begehrte Lage und ist eine seltene Gelegenheit, eine tolle Immobilie zu erwerben. Die Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Grundriss und der Option auf Stellplatz macht sie zu einem attraktiven Angebot.

Die Bilder stellen überwiegend Visualisierungen dar, wie die Wohnung gestaltet werden kann.

Falls Sie weitere Informationen oder eine Besichtigung wünschen, stehe ich gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung ist nicht nur in Bezug auf die Ausstattung, sondern auch auf die Lage passend.

An der Grenze von Lindenthal und Sülz gelegen gehört diese Lage zu den begehrtesten Stadtteilen von Köln und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und Grünflächen. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, Geschäfte, Restaurants und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Innenstadt von Köln bequem zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Balkonzugang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Möbliert



Küche mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Küche möbliert



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer möbliert

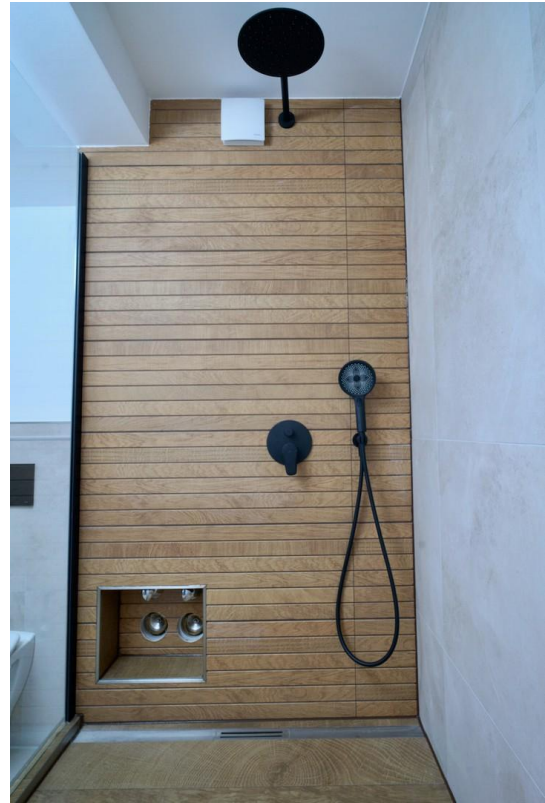


Duschbad

Exposé - Galerie



Waschbecken

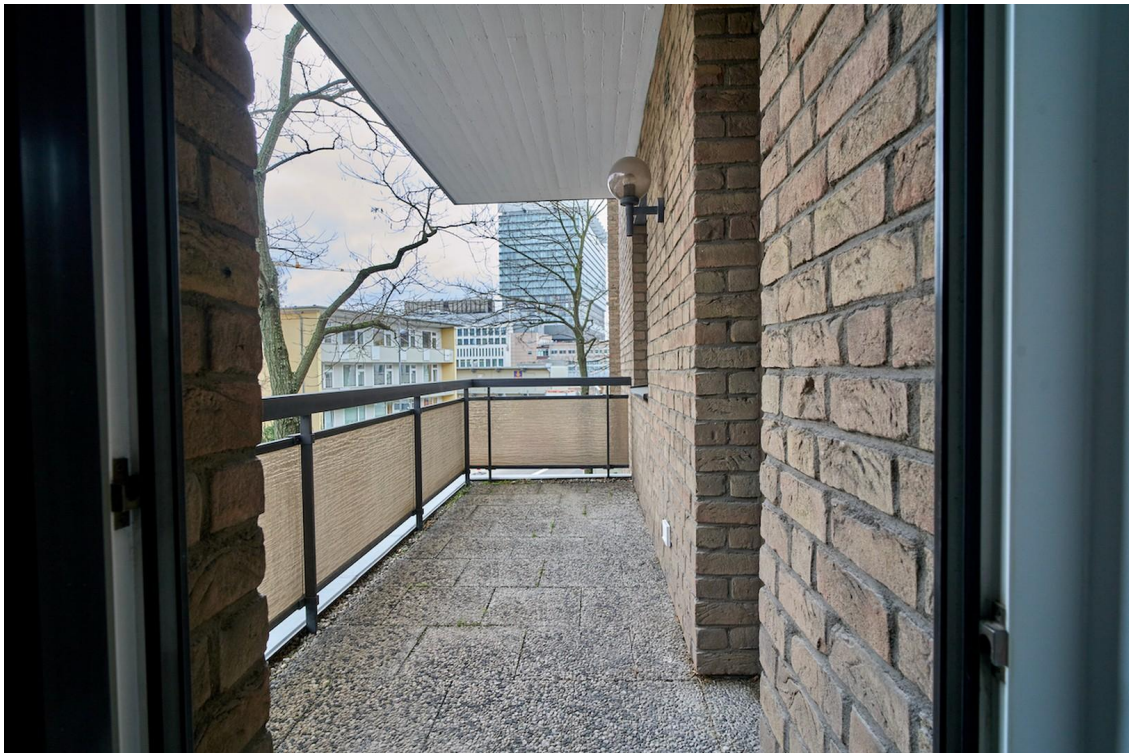


Großzügiger Duschbereich



Balkon

Exposé - Galerie

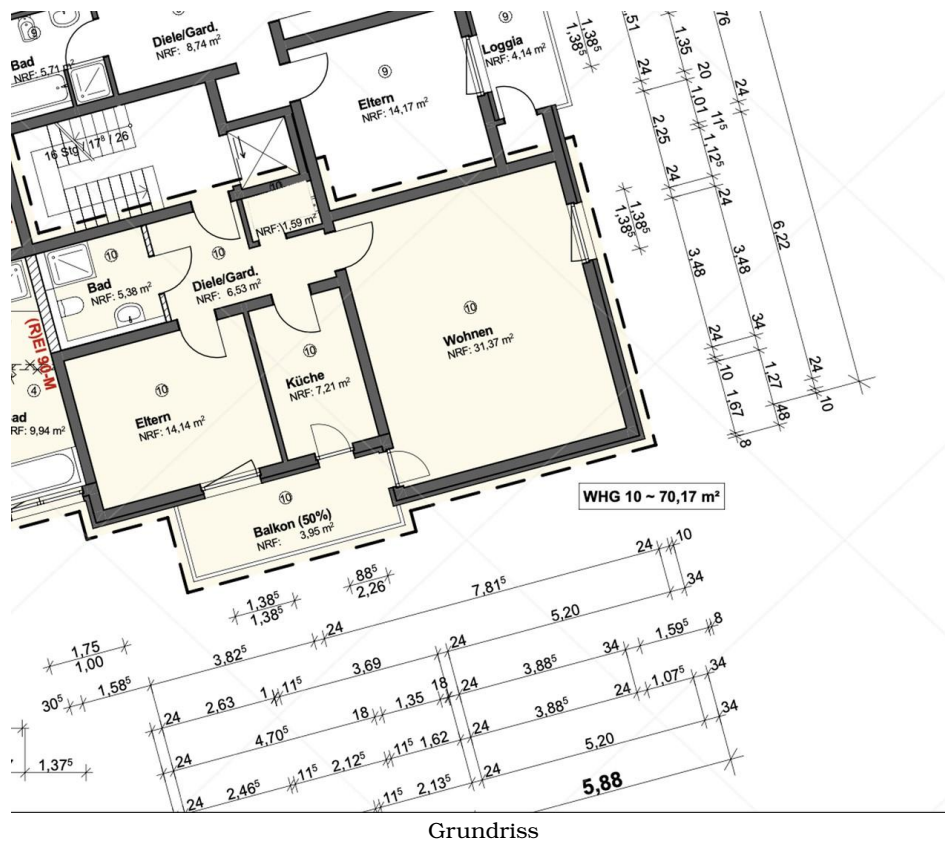


Balkon



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss