

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Herausragende 2 - Zimmer Wohnung mit großer Terrasse und Gartennutzung, Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-287595

#### Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

51069 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	234 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Ortslage von Köln-Dellbrück, in einer beliebten Wohngegend liegt die schöne ca.58 qm große 2 Zimmerwohnung. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilien Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1982. Insgesamt befinden sich 6 Wohneinheiten in dem Objekt.

Das bodentiefe Fensterelement im Wohnzimmer bietet freie Sicht auf die ca. 60 qm große beeindruckende Terrasse mit direkt angrenzendem Garten. Diese außergewöhnliche Besonderheit, bietet vielfältige Möglichkeiten die angestrebte Wohnsituation individuell zu gestalten und zu genießen. Die Wohnung ist zurzeit nicht vermietet. Eine abschließbare Parkmöglichkeit vor dem Gebäude ist vorhanden, sowie ein separater Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Wasch-Trockenraum.

## Ausstattung

Das Badezimmer ist komplett gefliest.

Laminat komplett in 2023 erneuert

Einbauküche mit Elektrogeräten, Bodenbelag in der Küche: PVC

Neue Therme in 12/2019

Fenster Isolierverglasung

Kabelanschluss

Stellplatz vor dem Haus

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Dellbrück ein begehrter Wohnort ist, liegt nicht zuletzt an seiner attraktiven Lage in Waldnähe, an der Grenze zum Bergischen Land. Vielseitige Erholungs- und Freizeitangebote laden ein und sind gut erreichbar. (Gierather Wald, Thurner Wald, mehrere Reitställe bzw. Reitanlagen, Sport -und Tennisplätze, das Erlebnisbad Mediterana, das Naherholungsgebiet Strundener Wald, der Königsforst mit seinen wunderschönen Wanderwegen, das Naturschutzgebiet Merheimer Heide mit vielen Fuß- und Fahrradwegen für Wanderungen und Radtouren.)

Entlang der Dellbrücker Hauptstr. findet man alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, weiterhin Boutiquen und Restaurants und vieles mehr.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie die Haltestelle für Busse und Bahnen. Dellbrück ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, über den S-Bahnhof und die Stadtbahnlinie 3 und 18, die ins Zentrum führen. Die Autobahnanschlüsse A3 und A4 sind über die Bergisch Gladbacherstr. schnell zu erreichen.

Ein bekannter Supermarkt ist zu Fuß in 3 min, ein anderer namhafter Supermarkt in 4 min fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer3

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingangsbereich

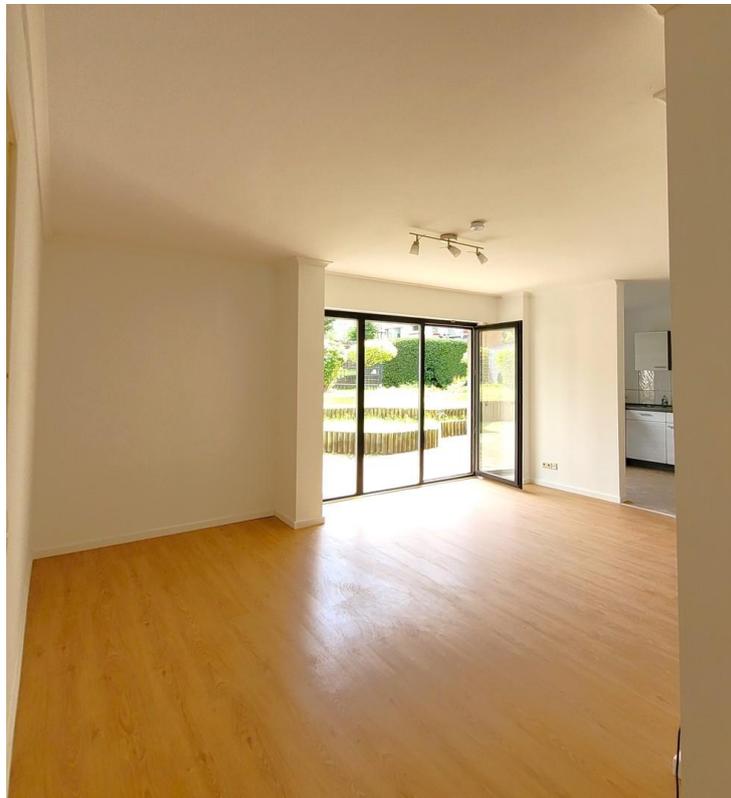


Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer3

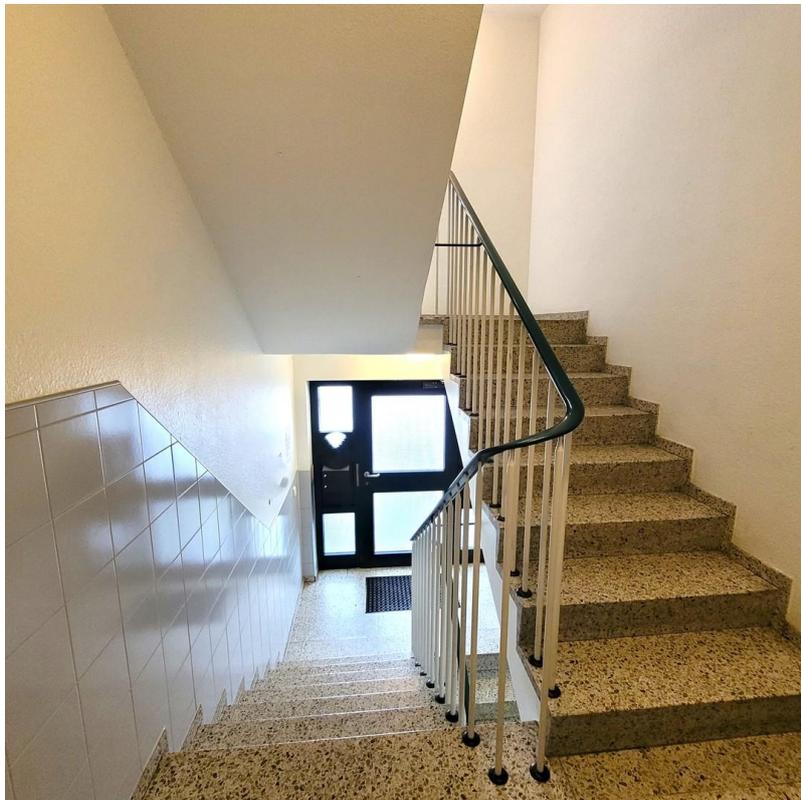


Wohnzimmer4

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Hausflur

# Exposé - Galerie



Rechte Hausseite



Küche



Wohnzimmer4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer4



Ausgang zur Terrasse u. Garten



Küche2

# Exposé - Galerie



Garten2



Blick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

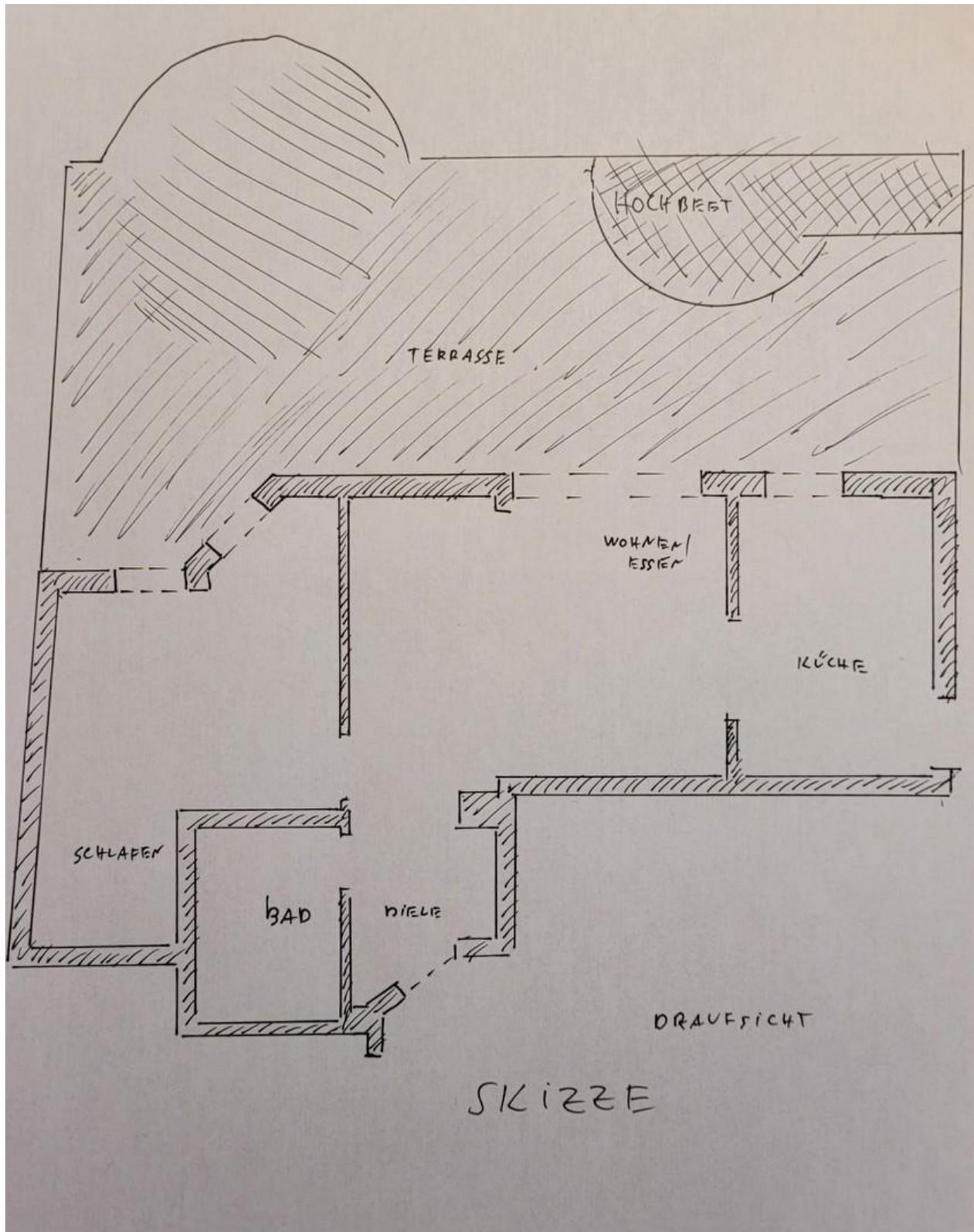


Gartenbereich



Stellplatz vor dem Haus

# Exposé - Grundrisse



Skizze