

Exposé

Wohnung in Köln

***Provisionsfrei* Sanierte 3 bis 4-Zimmerwohnung mit
Balkon in begehrter Lage von Köln-Sülz**



Objekt-Nr. OM-291091

Wohnung

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Preyer
Telefon: 0157 80589205

Kerpener Str. 111
50937 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	119,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	39.900 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	473 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung erstreckt sich über ca. 119 m² und bietet ein komfortables und flexibles Raumangebot. Die drei großen Zimmer bieten reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Dank der variablen Grundrissgestaltung kann eines der Zimmer leicht in einen vierten Raum umgewandelt werden, um den Bedürfnissen Ihrer Familie oder Ihres Lebensstils gerecht zu werden.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon, der in den ruhigen Innenhof führt. Dieser Bereich bietet die perfekte Kulisse für erholsame Stunden im Freien. Ein kleiner Abstellraum am Balkon sorgt dafür, dass Gartenmöbel und Grillutensilien ordentlich verstaut werden können.

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

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Garage mit Doppelparker für 39.900 € zu erwerben. Diese verfügt sogar über ein eigenes Grundbuch und bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch eine zusätzliche Parkmöglichkeit.

Ausstattung

Die Sanierung im Jahr 2023 hat die Wohnung in einen modernen Wohnraum verwandelt. Sämtliche Elektroinstallationen wurden 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 und das Gäste-WC wurden ebenfalls modernisiert und erstrahlen 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, Gäste-WC

Sonstiges

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

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

Geschäftsanschrift: Preyer Wohnen GmbH | Hagenerberg 13 | 42929 Wermelskirchen

Geschäftsführung: Thomas Preyer und Volker Ingo Preyer | Amtsgericht Köln | HRB 100065 I 230/5715/2939

Lage

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

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, 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, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Kind

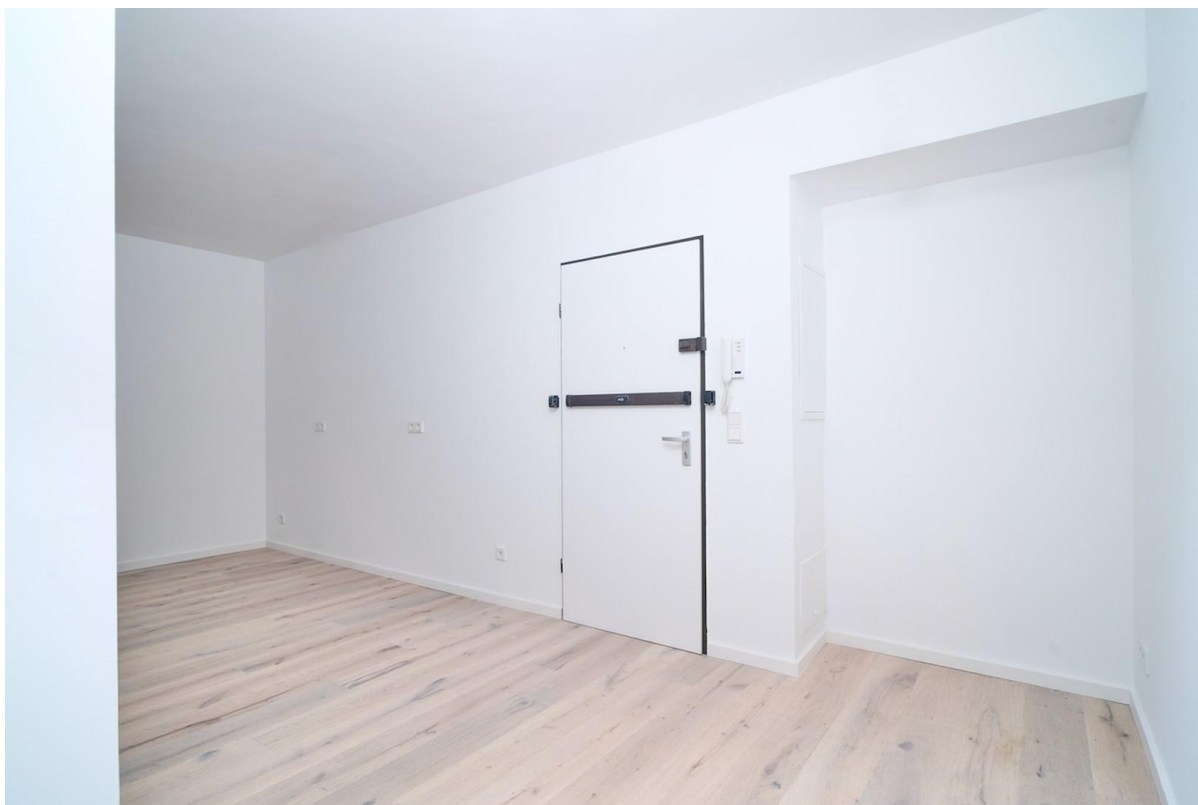


Büro/Kind

Exposé - Galerie



Büro/Kind



Großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie

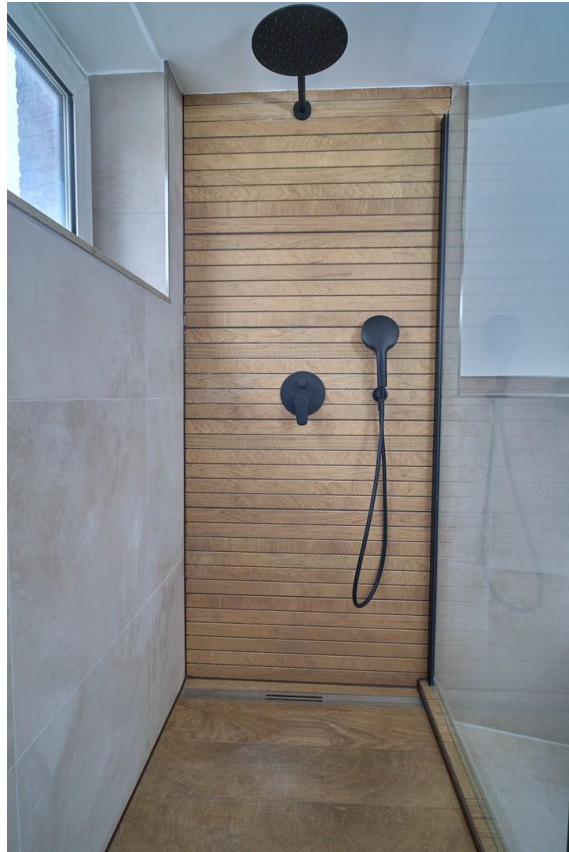


Gäste-WC

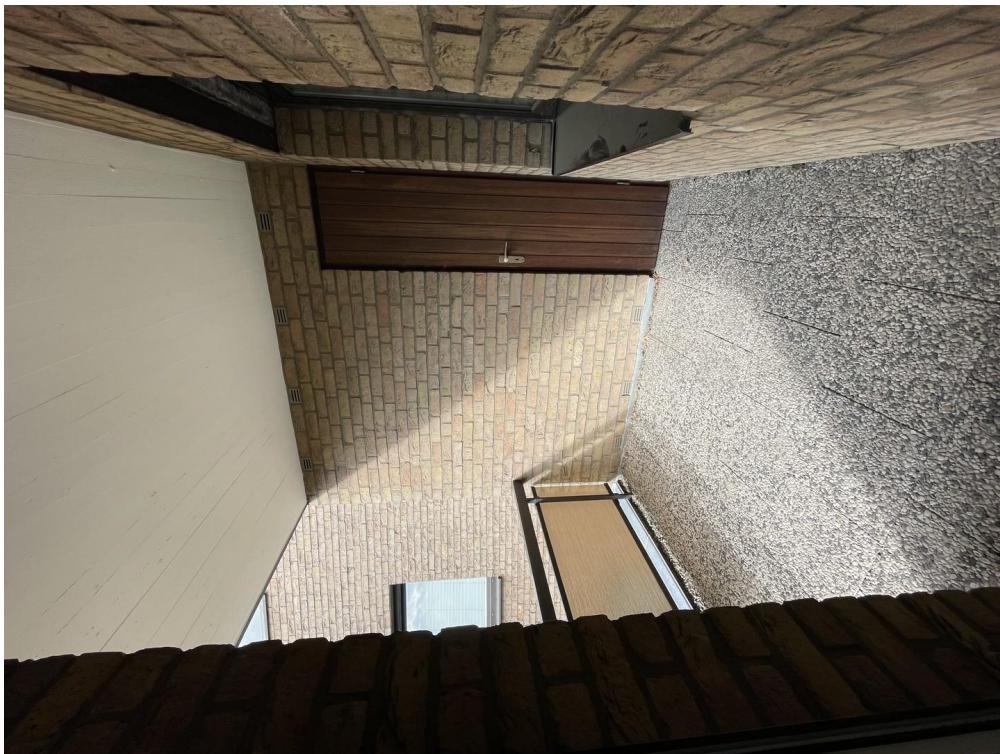


Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



Moderner Duschbereich



Hofseitiger Balkon

Exposé - Galerie



Hofseitiger Balkon



Separater Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 4