

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Zollstock/Raderberg: Luxus-Wohnung in 1. Reihe am Vorgebirgspark (provisionsfrei, barrierefrei)



Objekt-Nr. OM-292983

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Emira Hodzic-Trgo
Telefon: 0176 99022331

Neuenahrer Str. 37
50968 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	411 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine neuwertige EG-Wohnung, die durch eine luxuriöse Innenausstattung besticht. Alle Räume sind groß geschnitten, nützlich und hochwertig eingerichtet. Das Gebäude wurde 2010 nach neuesten und höchsten Standards erbaut (Bodenheizung, Granitboden, elektrische Rollläden). Die Wohnung an sich ist 79m² groß, wo noch eine offene Terrasse hinzukommt, welche in den 79m² nicht berücksichtigt ist. Zusätzlich verkaufen wir mit der Wohnung einen Stellplatz in der Tiefgarage.

Ausstattung

Wie beschrieben sind alle Räume großzügig geschnitten, denn sie wurden vom Erst- und Voreigentümer barrierefrei eingerichtet. Das Wohnzimmer hat genug Platz für bspw. einen großen Esstisch und/oder einen geräumigen Arbeitsplatz. Die Küche hat auch Platz für einen Esstisch und ermöglicht es zugleich, sich frei zu bewegen, auch wenn man für eine Familienfeier kocht. Das Badezimmer hat eine geräumige Dusche, und durch den separaten Waschraum im Keller gibt es hier genug Platz für Schränke und Lagerflächen.

Zur Wohnung gehören ein Balkon und eine offene Terrasse (Terrasse in der Wohnungsfläche nicht berücksichtigt). Die Terrasse ist direkt an der Küche und beherbergt aktuell neben Sonnenschirm und Gartenmöbel auch einen Grill. Der Balkon hat eine kleine Abstellkammer, grenzt am Wohnzimmer und hat auch eine Tür zum Schlafzimmer.

Zur eigentlichen Wohnung kommen noch hinzu ein Kellerraum, ein Platz im Waschkeller mit genug Höhe für Waschmaschine und Trockner, sowie ein gemeinsamer abschließbarer Fahrrad-Abstellraum zwischen Tiefgarage und Hausflur.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Auch die Möbel sind hochwertig und können übernommen werden. Hierzu zählt u.a. eine Küche, die wir erst bei unserem Einzug vor vier Jahren für 12.500 Euro gekauft haben.

Aktuell wohne ich als Eigentümerin in der Wohnung. Ich bin auch gerne bereit, zeitnah auszuziehen. Daher kann die Wohnung zeitnah nach Ihrem Kauf (binnen Tagen oder Wochen) bezogen oder neu vermietet werden.

Lage

Die Nachbarschaft ist ruhig und freundlich. Die Immobilie liegt in der ersten Reihe zum Vorgebirgspark. Nur wenige Fußminuten entfernt liegen das Zollstockbad sowie diverse Supermärkte, Läden und Bäckereien. Auch der öffentliche Nahverkehr (Bus 3min, Bahn 10min) ist fußläufig erreichbar. Die Immobilie liegt direkt am Park, sodass auch die Umgebung sehr ruhig ist. Durch das viele Grün und das nahe Schwimmbad und Sportclubs gibt es vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Als Teil der Marienhof-Siedlung gibt es auch noch eigene Grünflächen und Spielplätze abgesehen vom Vorgebirgspark.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Außenansicht Neuenahr Str.

Exposé - Galerie



Außenansicht Innenhof



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon vom Wohnzimmer gesehen



Balkonaussicht nach rechts

Exposé - Galerie



Küche

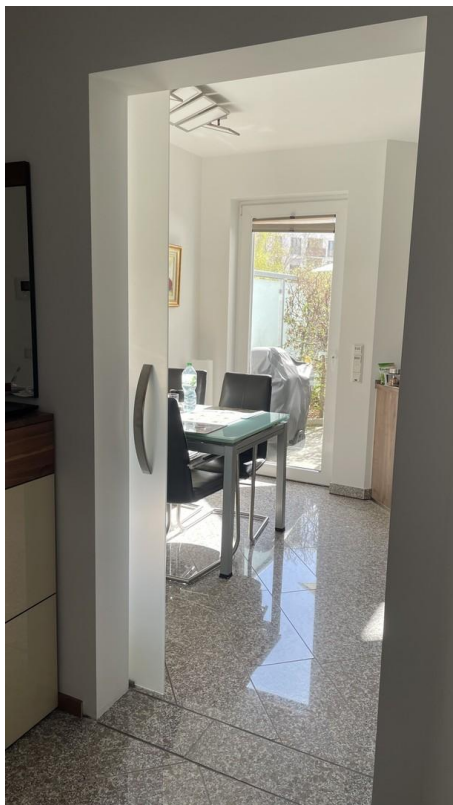


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche Esstisch



Küche Esstisch

Exposé - Galerie



Terrasse hinter Küche



Flur/Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kellerraum

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgaragen-Einfahrt



Waschraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss