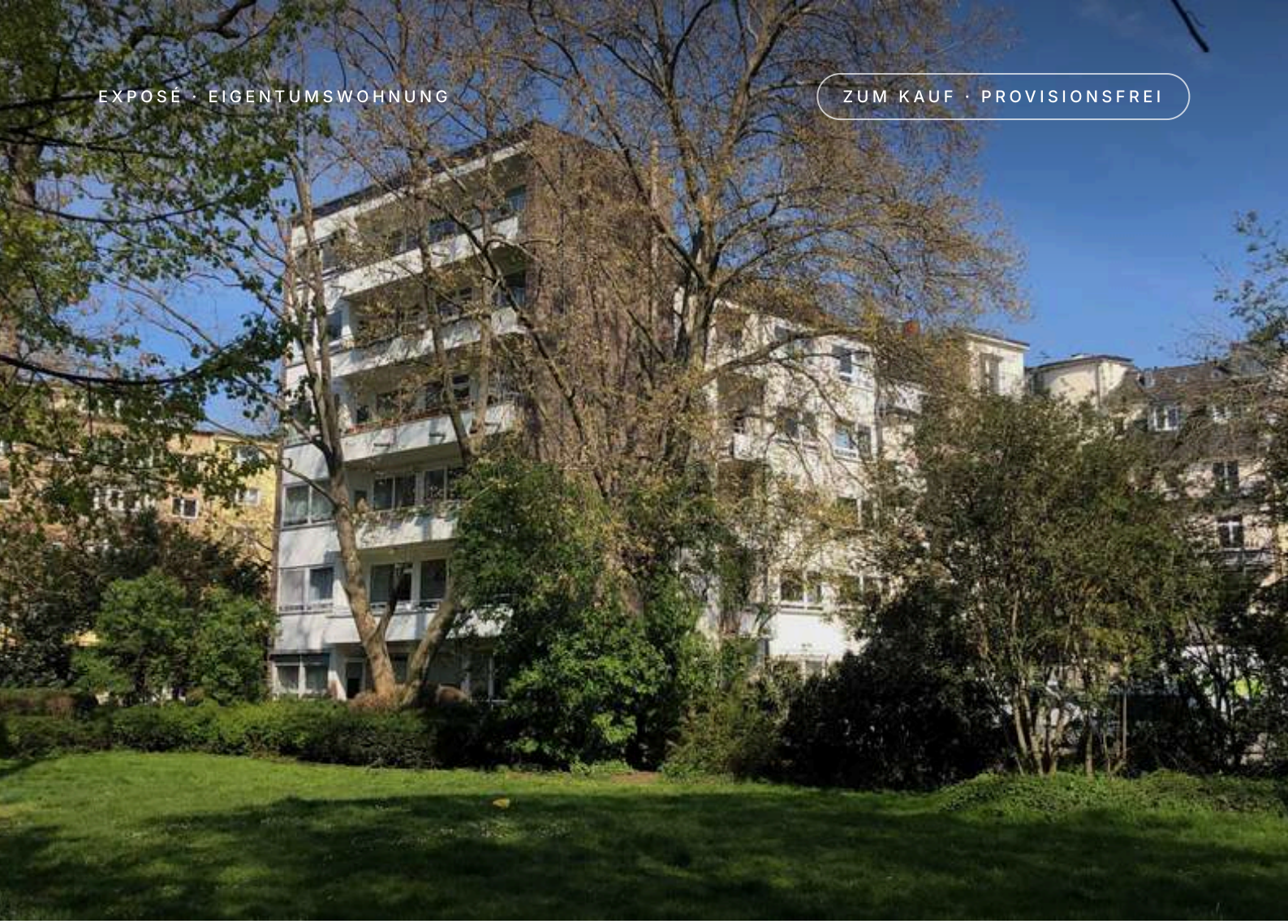


EXPOSÉ · EIGENTUMSWOHNUNG

ZUM KAUF · PROVISIONSFREI

KÖLN · NEUSTADT-NORD / BELGISCHES VIERTEL

Wohnen am Grüngürtel

Top-Lage: 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-/Südwest-Balkon – nahe Belgischem Viertel, Altstadt & Neustadt-Nord

Venloer Straße 63 · 50672 Köln

4	ca. 98 m²	560.000 €
ZIMMER	WOHNFLÄCHE	KAUFPREIS

Kontakt
venloer-wohnung@web.de

Scout-ID 171380912

01 · AUF EINEN BLICK

Die Wohnung im Überblick

Highlights

- Direkt am Grüngürtel – Park mit Spiel- und Sportflächen vor der Haustür
- Provisionsfrei
- Vier echte Zimmer auf ca. 98 m² Wohnfläche
- Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,70 m
- Großer Balkon in Süd-/Südwest-Ausrichtung
- Separate Küche mit Platz für einen Esstisch
- Separates WC und Abstellkammer
- Personenaufzug bis in den Keller
- U-Bahn-Anschluss (Hans-Böckler-Platz) vor der Haustür
- Ideal für Familien, WGs oder als Kapitalanlage

Objektdaten

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3 von 5
Wohneinheiten im Haus	16
Zimmer	4
Badezimmer	1 + separates WC
Wohnfläche	ca. 98,00 m²
Deckenhöhe	ca. 2,70 m
Nutzfläche (Keller)	ca. 6,30 m²
Balkon / Keller / Aufzug	Ja / Ja / Ja
Baujahr	1960
Letzte Modernisierung	Bad 2006
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattung	Normal
Heizung	Zentralheizung, Gas
Bezugsfrei	ab sofort
Käuferprovision	provisionsfrei

560.000 €
KAUFPREIS · PROVISIONSFREI

ca. 5.714 €
PREIS PRO M²

450 €
HAUSGELD / MONAT


Grüne Umgebung


Balkon Süd/Südwest

Viel Raum für Ihre Ideen



Wohnzimmer · ca. 25 m²

98 m², vier echte Zimmer, großer Balkon nach Süd/Südwest, separate Küche mit Essplatz, separates WC und Abstellkammer.

Diese einladende, helle 4-Zimmer-Wohnung in der dritten Etage bietet auf rund 98 Quadratmetern viel Platz für eine individuelle Gestaltung. Dank des Aufzugs erreichen Sie Ihr neues Zuhause bequem und unkompliziert.

Der Grundriss ist funktional gestaltet: Jeder Raum ist von der im Winkel angelegten Diele aus erreichbar. Die Küche ist so bemessen, dass ein Esstisch Platz findet.

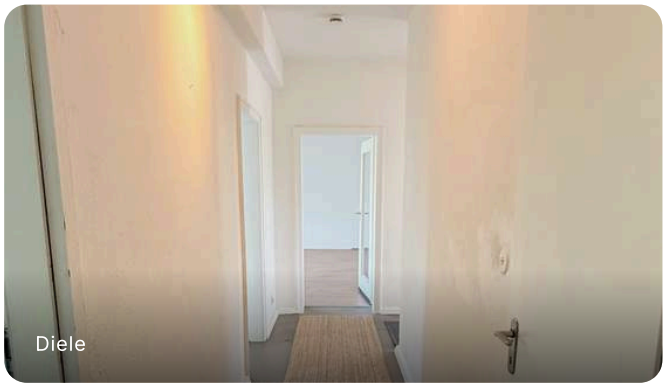
Der Balkon in Süd-/Südwest-Ausrichtung lädt dazu ein, Zeit an der frischen Luft zu verbringen, und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und wurde 2006 erneuert. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum; eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig – und bietet somit die Chance, sie ganz nach eigenem Geschmack zu modernisieren. Durch die Nähe zu Universität und Uniklinik eignet sie sich zudem sehr gut für Wohngemeinschaften und somit auch als Kapitalanlage.



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Diele

03 · GRUNDRISS

Durchdacht aufgeteilt



Wohnzimmer	5,25 × 4,80 m	ca. 25,1 m²
Schlafzimmer	3,61 × 4,78 m	ca. 17,5 m²
Kinderzimmer 2	5,68 × 3,32 m	ca. 18,8 m²
Kinderzimmer 1	3,44 × 2,75 m	ca. 9,4 m²
Küche	3,41 × 2,72 m	ca. 9,3 m²

Diele	–	ca. 9,4 m²
Bad	1,87 × 1,84 m	ca. 3,5 m²
WC	1,55 × 0,96 m	ca. 1,5 m²
Abstellraum	1,77 × 0,99 m	ca. 1,8 m²
Balkon	4,08 × 2,00 m	ca. 8,2 m²

Rauminnenmaße sind ca.-Maße aus eigener Aufmessung. Schematische Darstellung zur Orientierung, nicht zur Maßentnahme geeignet. Raumaufteilung nach Eigentümerangaben; Wand-, Tür- und Fensterdetails angenähert.

04 · IMPRESSIONEN

Ein Blick hinein


Balkon


Bad · erneuert 2006


Separates WC


Diele

RAUMPROGRAMM

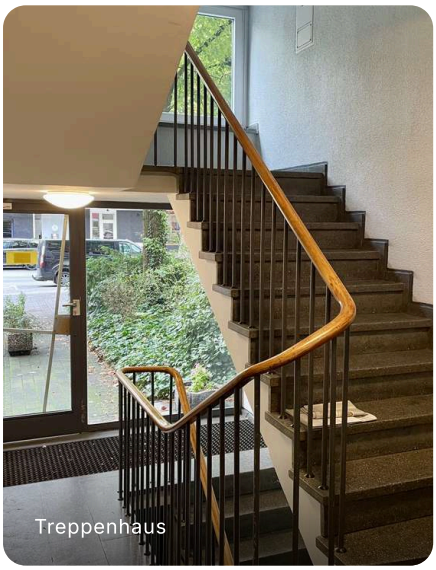
Alles, was eine Familie braucht

Wohnzimmer	Badezimmer mit Wanne
Schlafzimmer mit Balkon	Separates WC
Zwei Kinder-/Arbeitszimmer	Abstellkammer
Separate Küche mit Essplatz	Kellerraum ca. 6,3 m²

05 · DAS HAUS

Gepflegtes Haus mit Aufzug


Hausansicht


Treppenhaus


Personenaufzug


Hausansicht mit Colonius · Pfeil markiert die Wohnung

Personenaufzug

Erreicht jede Wohnetage sowie den Kellerbereich.

Eigener Keller

Gemauerter Kellerraum mit ca. 6,3 m².

Fahrradkeller

Gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder.

Waschen & Trocknen

Münz-Waschmaschine und Trockenraum im Dachgeschoss.

Tiefgarage

Stellplatz im Haus über Warteliste anmietbar.

Parken

Stellplätze eines privaten Anbieters in unmittelbarer Nähe oder mit Anwohnerparkausweis.

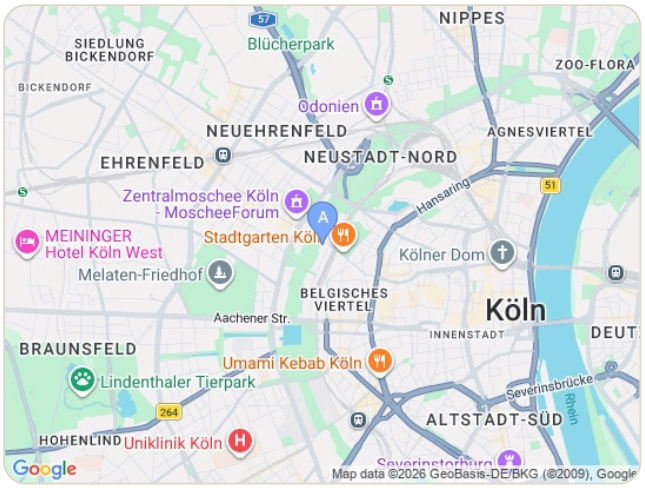
06 · LAGE

Grün wohnen, mitten in Köln



Direkt am Grüngürtel

Direkt am Grüngürtel und nahe dem Belgischen Viertel – einem der beliebtesten innerstädtischen Viertel Kölns.



Der Freizeitwert ist durch den direkten Zugang zum Park mit Spielplätzen, Sportmöglichkeiten und vielen weiteren Angeboten sehr groß. Spaziergänge und Fahrradtouren beginnen unmittelbar vor der Haustür.

Altstadt und Belgisches Viertel sind schnell erreicht, Universität und Uniklinik liegen in der Nähe.

U-Bahn Hans-Böckler-Platz
Unterirdischer Anschluss direkt vor der Haustür

Bus
Buslinien in wenigen Gehminuten erreichbar

Bahnhof Köln-West
Nur wenige Gehminuten entfernt

Autobahn A1 / A57
In wenigen Fahrminuten erreichbar

Universität & Uniklinik
In der Nähe

07 · EINRICHTUNGSIDEEN

So könnte es aussehen

Die folgenden Bilder sind KI-generierte Visualisierungen und zeigen beispielhaft, welches Potenzial nach einer Renovierung in der Wohnung steckt. Sie geben **nicht** den aktuellen Zustand wieder.





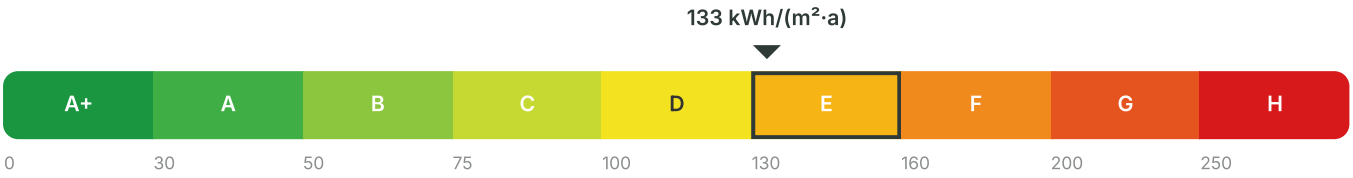






08 · ENERGIE

Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr laut Energieausweis	1960

KONTAKT

Besichtigung vereinbaren

Sie möchten die Wohnung kennenlernen? Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

E-Mail venloer-wohnung@web.de

Objekt Venloer Straße 63, 50672 Köln

Scout-ID 171380912

Hinweise: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Flächenangaben sind circa-Werte.

Als „KI“ bzw. „KI-Visualisierung“ gekennzeichnete Bilder sind digital erzeugte Einrichtungsvorschläge und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar.

Kartendaten: © 2026 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google.