

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

**Sehr schöne, helle Dachgeschosswohnung!**



Objekt-Nr. OM-302922

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **465.000 €**

Windmühlenstr.  
51063 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sehr schöne, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Rheinnähe.

Eckdaten:

- ca. 110 Quadratmeter
- 3. OG (Dachgeschoss), kein Aufzug!
- 3 Zimmer (großes Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer), kleine Abstellkammer
- offene Küche mit Bar zum Wohnraum
- großes Badezimmer
- 2 Dachterrassen (eine große, Westseite; eine kleine, Ostseite/Straßenseite)
- Kellerraum
- Baujahr: ca. 1990 (Ausbau des Dachgeschosses)
- Ich habe in ca. 150 Meter Entfernung einen Parkplatz angemietet.
- Die Wohnung ist vermietet.

## Ausstattung

- Parkett in Wohn- und Schlafzimmer.
- Klimaanlage in Wohn- Schlaf- und Arbeitszimmer (2022 erneuert).
- Einbauschränke in Bad und Schlafzimmer
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, großer Eckbadewanne und verdeckter Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.
- Brennwertgasetagenheizung (2021 erneuert)

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

- Köln Mülheim (verkehrsberuhigte Tempo-30-Einbahnstraße),
- ca. 400 Meter bis zum Rheinboulevard (gute Freizeitmöglichkeiten)
- in ca. 700 Meter sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mehrere Stadtbahn- und Bus-Linien.
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants im nahen Umfeld

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



große Dachterrasse

# Exposé - Galerie



offene Küche



offene Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

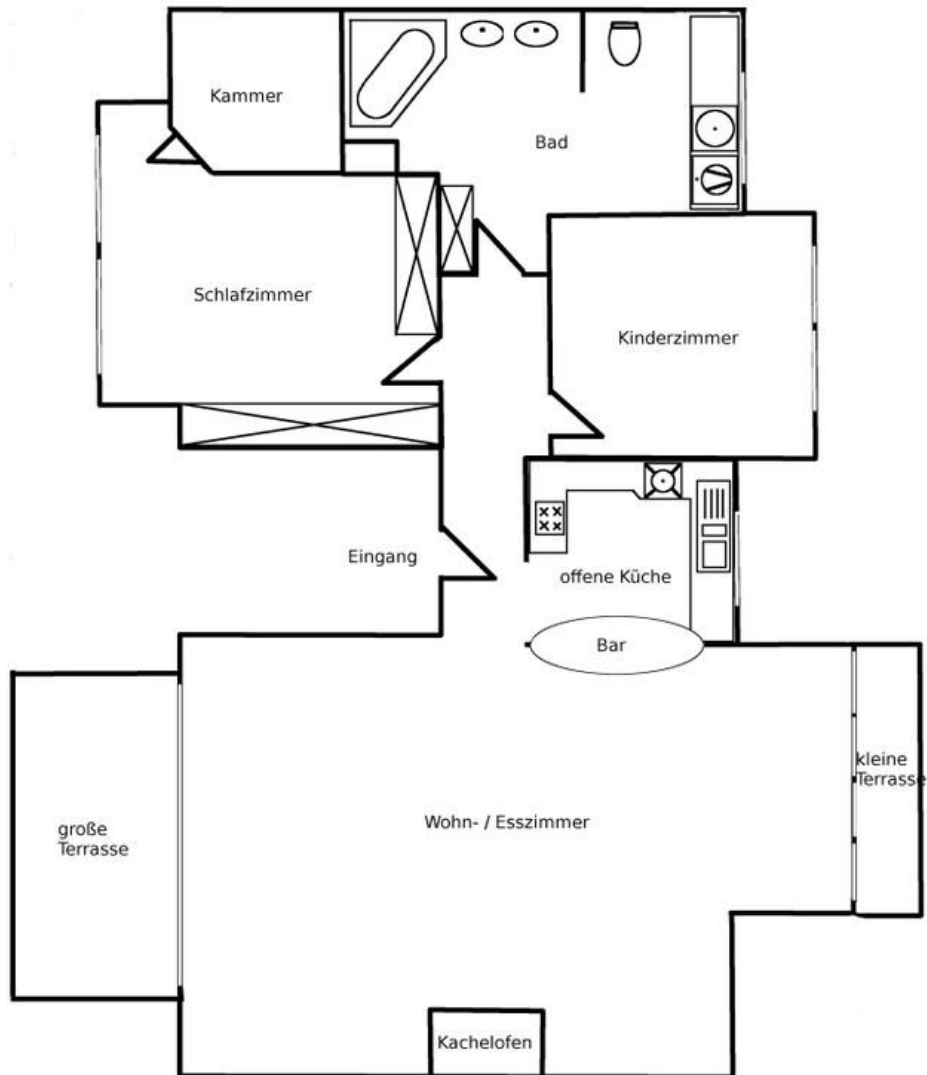
# Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer



# Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht normgerecht und nicht maßstabsgerecht!

Nicht maßstabsgerecht!