

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

Großzügige, lichtdurchflutete Wohnung in bester Lage Kölns



Objekt-Nr. OM-308840

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **645.000 €**

50939 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	108,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde ca. 1930 errichtet, die Dachgeschosswohnung im Jahr 1986 ausgebaut.

Die Wohnung hat eine Fläche von ca. 108 qm gem. Wohnflächenverordnung und ist sofort bezugsfertig.

Sie überzeugt durch einen großen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Dachbalkenkonstruktion und Blick in den Giebel. Der Wohnbereich wird mit dem offenen Kamin an Winterabenden zur Wohlfühloase. Dort befindet sich auch der Zugang zum Westbalkon, der zur grünen Gartenseite ausgerichtet ist und im Sommer beim Abendessen einen herrlichen Blick auf den Sonnenuntergang erlaubt. Der große Wohnbereich lässt zudem viel Raum für Gestaltungsfreit.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls sehr geräumig. Daneben gehören ein kleiner Abstellraum mit Tresor und ein Keller zur Wohnung.

In allen Wohnräumen liegt heller Parkettboden, das Bad, das Gäste-WC und die Küche wurden vor wenigen Jahren saniert. Heizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über den Brennwertkessel aus dem Jahr 2017, die letzte Modernisierung erfolgte im Jahre 2024. Die Wohnung verfügt über isolierverglaste weiße Holzfenster bzw. Velux-Dachfenster in den Schrägen.

Der Garten kann von allen 13 Parteien der Hausgemeinschaft benutzt werden. An warmen Abenden lädt er zum Grillen ein, was eine gute Hausgemeinschaft fördert und gerne genutzt wird.

Wir trennen uns schweren Herzens von einer Wohnung, in der wir selbst beinahe 20 Jahre gewohnt haben.

Der Kaufpreis beträgt 645.000 €, provisionsfrei von Privat.

Das moderate Hausgeld beträgt derzeit monatlich 325.- €

Ausstattung

Die Wohnung verfügt zur Gartenseite über bodentiefe Fenster vor dem großen Balkon.

Im Wohnraum sorgen die offene Balkenkonstruktion und der schöne Kamin für eine gemütliche Atmosphäre.

Im Gäste-WC ist ein Waschmaschinenanschluss verfügbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das ruhige denkmalgeschützte Objekt liegt in einer ruhigen Einbahnstraße im bevorzugten Stadtteil Klettenberg in direkter Nähe zum Wochenmarkt. Auch zu einigen der grünen Oasen Kölns - Klettenbergpark, Beethovenpark und Grüngürtel - ist es ein Katzensprung. Läden des täglichen Bedarfs sowie das schöne Weishaus-Kino und viele gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen und bringen so urbanes Wohnen und Erholungsgebiet in Einklang.

Die ausgezeichnete Infrastruktur begünstigt sowohl die Nutzung des öffentlichen Personenverkehrs wie auch des Individualverkehrs.

Die Haltestellen der Straßenbahnen 13 und 18 sowie mehrerer Buslinien liegen in unmittelbarer Nähe. Damit sind die Kölner Innenstadt und alle anderen Stadtteile zum Greifen nah. Die Autobahnauffahrt der A4 kann ebenfalls in wenigen Minuten erreicht werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Klettenbergpark



Wohnraum - Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich pur



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum pur

Exposé - Galerie



Wohnraum - Balkenkonstruktion



Wohnraum - zum Westbalkon

Exposé - Galerie



Wohnraum - Kamin



Wohnraum - Kamin

Exposé - Galerie



Wohnraum - Blick in den Giebel



Wohnraum - Essbereich



Wohnraum - Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnraum - Essbereich



Wohnraum pur

Exposé - Galerie



Küche eingerichtet



Küche eingerichtet

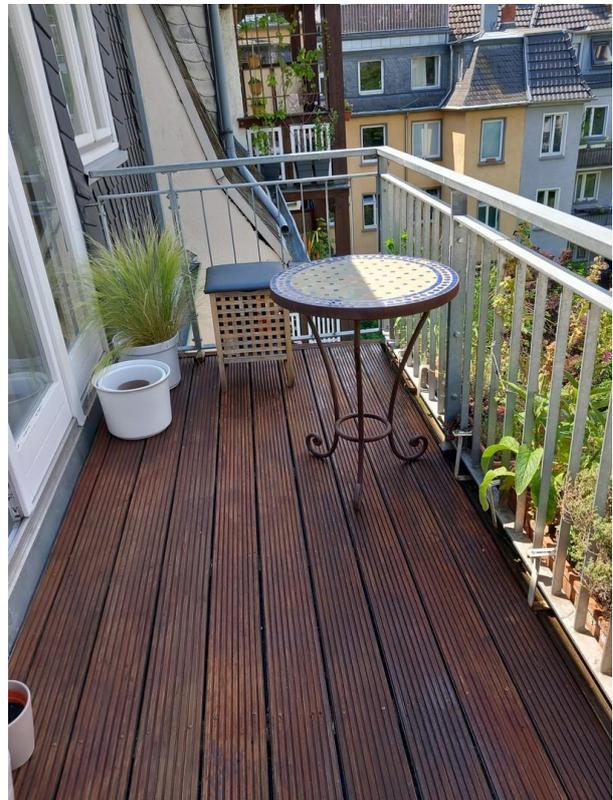
Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

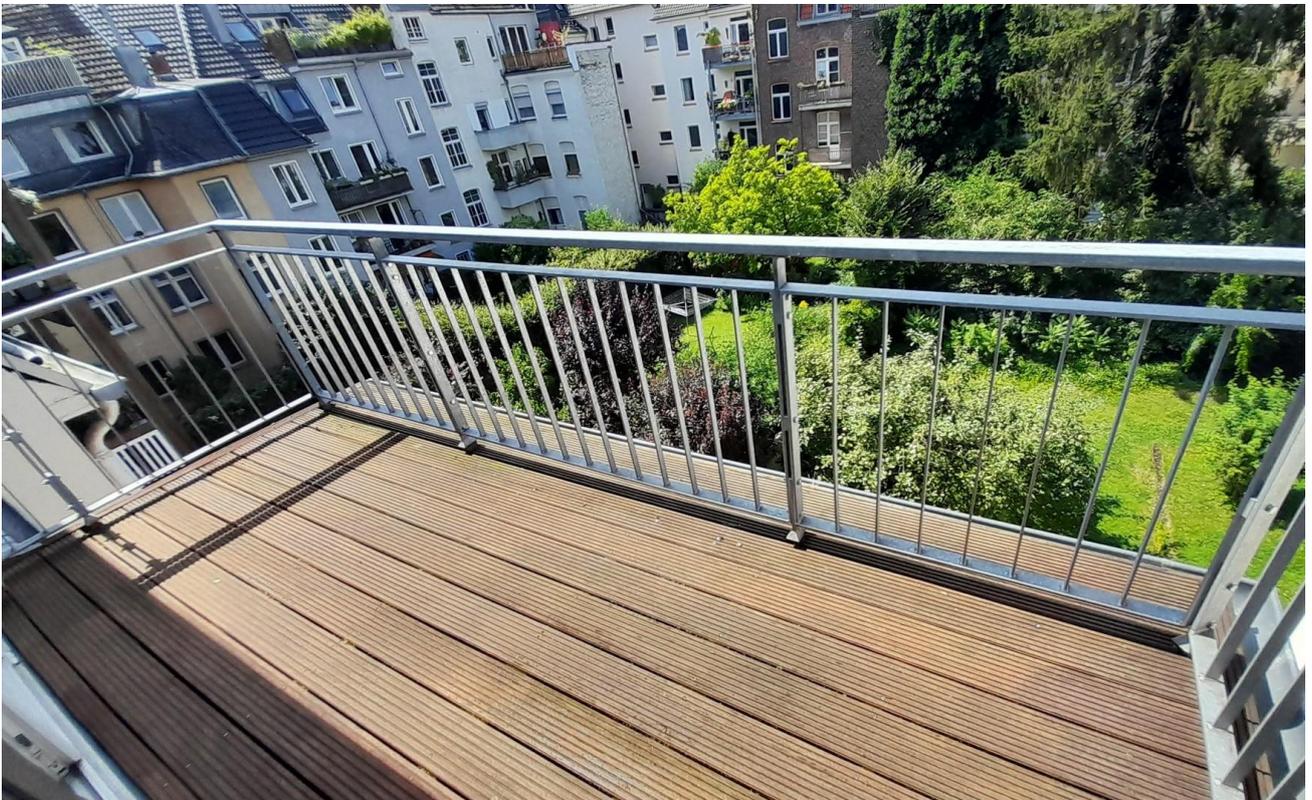


Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Brennwerttherme

Exposé - Galerie

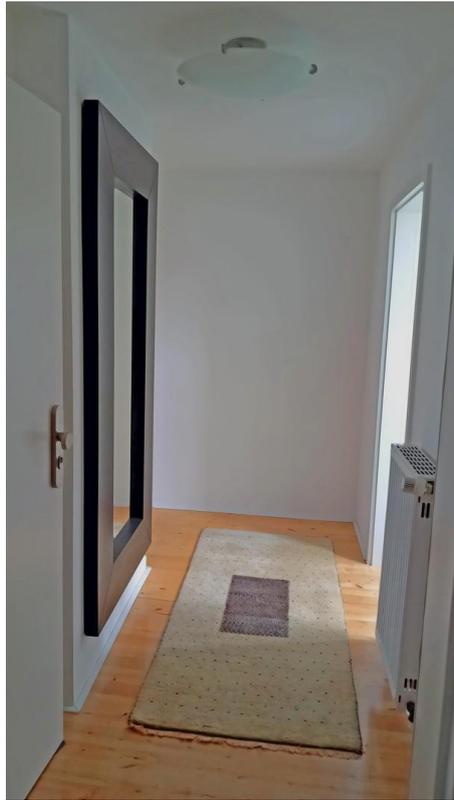


Badezimmer mit Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Gäste-WC

Exposé - Galerie

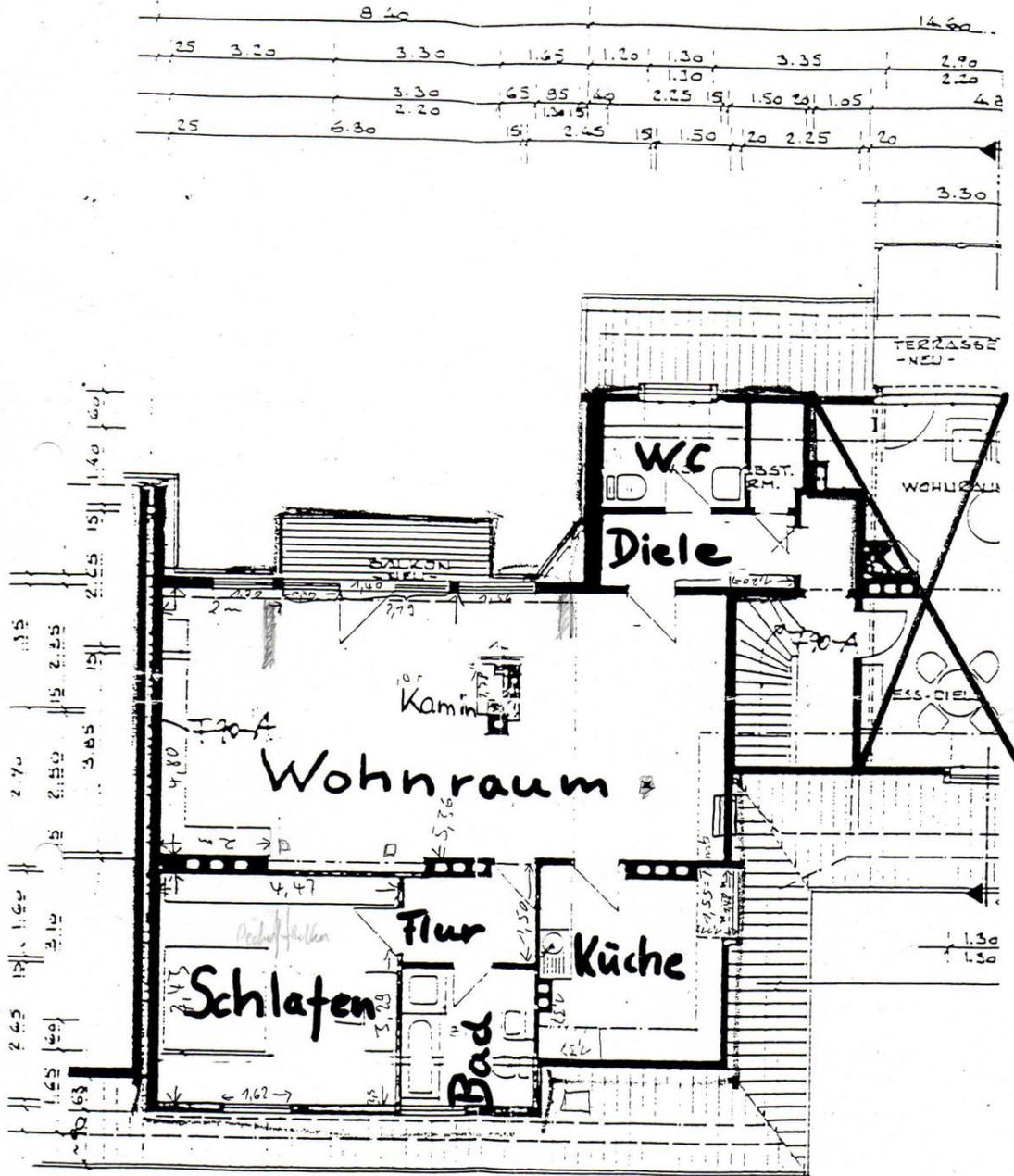


Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DACHGESCHOSS