

Exposé

Wohnung in Köln

Urbanes Leben mit Garten in Köln Lindenthal



Objekt-Nr. **OM-309836**

Wohnung

Verkauf: **599.900 €**

Ansprechpartner:
Dario La Rocca

Joseph-Stelzmann-Straße 64
50931 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1984 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 91,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 39.900 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 368 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, große Fenster und ein exklusiver Parkettboden: Diese vorteilhaft geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihren modernen Akzenten und der ausgezeichneten Lage in Köln-Lindenthal. Die Wohnung befindet sich in der Hochparterre eines 1984 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Sie eignet sich mit ihrer 91 m² umfassenden Wohnfläche ebenso für Singles, Paare sowie für eine kleine Familie. Dank hochwertiger und umfassender Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, steht Ihnen diese Wohnung zum sofortigen Bezug oder als Kapitalanlage zur umgehenden Vermietung zur Verfügung.

Über den Eingangsflur blicken Sie geradewegs auf den Wohn-Ess-Bereich sowie auf das Kinderzimmer - durch dessen Fenster Sie unmittelbar ins Grüne schauen. Gehen Sie den Flur nun entlang, befindet sich zu Ihrer Linken das Gäste-Wc und zu Ihrer Rechten eine praktische

Vorratskammer. Ein paar Schritte weiter stehen Sie in der offenen Küche, mit einer Vorrichtung für eine Küchenzeile zu Ihrer Linken und dem offenen Wohn-Essbereich zu Ihrer Rechten. Von hier aus gehen das

Kinderzimmer und eine Wendeltreppe ab, die Sie in einen weiteren kleinen Flur führt, von dem aus Sie das Vollbad sowie das Schlafzimmer und den Zugang zum Garten erreichen.

Aus allen Fenstern in Ihrer neuen Wohnung blicken Sie auf Ihren Garten in Ost-Ausrichtung. Im großzügige Garten können Sie sowohl die Sonnenstunden als auch den Schatten genießen - in jedem Fall zeichnet sich Ihr neuer Garten durch die Ruhe aus.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet. In allen Räumen wurde hochwertiger Fichgrät-Parkett verlegt. Darüber hinaus lassen in beiden Bädern großflächige Fliesen, ein modernes Hänge-Wc und hochwertige Unterputz-Armaturen sowie eine Regendusche und eine

freistehende Badewanne im Vollbad keine Wünsche offen.

Ein eigener Stellplatz vor der Tür und ein geräumiges Kellerabteil runden neben dem Fahrrad- und Waschkeller dieses Angebot ab.

Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022 erwärmt. Das Dach wurde 2010 neu eingedeckt. Diese Sanierungsmaßnahmen sind bezeichnend für den gepflegten

Zustand des Hauses. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 368€.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns, in der Joseph-Stelzmann-Straße 64, 50931 Köln. Diese Lage im Stadtteil Lindenthal besticht durch ihre exklusive und ruhige Wohnatmosphäre, die von einer perfekten Mischung aus städtischem

Leben und grüner Idylle geprägt ist.

Lindenthal zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Kölns und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Straße ist gesäumt von gepflegten Einfamilienhäusern, Villen und modernisierten Mehrfamilienhäusern, die das gehobene Ambiente der Umgebung unterstreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestelle ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die

Kölner Innenstadt, die Sie in wenigen Minuten erreichen. Auch die Autobahnen A4 und A57 sind

schnell erreicht und bieten eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken. Auch das beliebte Einkaufszentrum „Rhein-Center“ liegt nur eine kurze Fahrt entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den weitläufigen Grünflächen des Stadtwalds und des Decksteiner Weihers, die zum Entspannen und zu Freizeitaktivitäten einladen. Zudem befinden sich zahlreiche renommierte Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, darunter das Universitätsklinikum Köln, in direkter Nähe.

Insgesamt bietet die Lage an der Joseph-Stelzmann-Straße eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung – ideal für Familien, Paare und Einzelpersonen, die Wert auf eine hochwertige Wohnqualität legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 105,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Eingangsflur



Küchen-Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Arbeitszimmer



Flur + Küchen-Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



kleiner Flur + Treppe

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad



Zimmer mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Zimmer mit Gartenzugang



Zimmer mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Garten



Garten

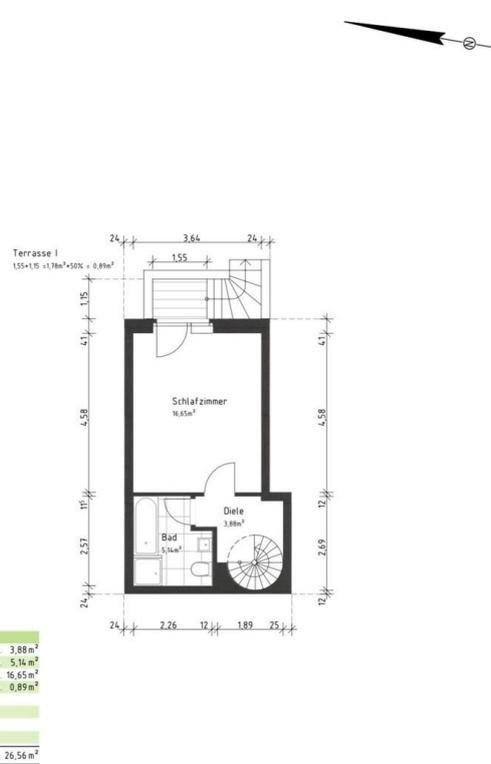
Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Grundriss oben + Garten



Grundriss unten