

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Sehr schöne 3-4 Zimmer Wohnung mit 2 großen Balkonen, Aufzug und Dom-Blick



Objekt-Nr. OM-310959

#### Wohnung

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Kay Schaper

Hansaring 62  
50670 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung mit aktuell 3 Zimmern und 2 großen Balkonen, sowie Domblick.

Das Wohn- Esszimmer ist riesig. Es ist von der Installation alles vorbereitet, damit dort noch ein drittes Schlaf- oder Arbeitszimmer abgetrennt werden könnte.

Die Wohnung wurde 2021 komplett saniert und hat aktuell 2 große Schlafzimmer.

Sie besitzt ein innenliegendes Duschbad (mit Platz für Waschmaschine und Trockner), sowie ein Wannenbad mit Fenster.

Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme und eine Fußbodenheizung.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Eichenparkett, neuen Bädern, neuem Aufzug, neuen gedämmten Altbaufenstern, Fassadendämmung, Fernwärme und und und...

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Es fällt keine Maklergebühr an.

## Lage

Die Wohnung liegt am verkehrsberuhigten Hansaring (Neustadt-Nord), direkt zwischen Saturn und dem neu renovierten Hansa-Gymnasium (UNESCO\_Projektschule).

Sie befindet sich im 4. OG und wird durch einen neuen Aufzug erreicht.

Die S-Bahn und der U-Bahnhof sind keine 100 Meter entfernt.

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind fußläufig in 15 Minuten zu erreichen.

Ein Zimmer liegt zur verkehrsberuhigten Straße hin, alle anderen Räume sind mit Südausrichtung zum Dom im sehr ruhigen Hinterhof gelegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Domblick



Balkon Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wannenbad mit Fenster



Wannenbad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Duschbad mit WM und Trockner



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss