

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

### Provisionsfrei, 2-Zimmer Wohnung inkl. Einbauküche in Sülz/Klettenberg



Objekt-Nr. OM-312966

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **263.000 €**

Ansprechpartner:  
Ebert

Luxemburger Str. 285  
50939 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	60 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die DG Wohnung befindet sich im 3.OG, ohne weitere Wohnungen darüber, was eine ruhige Wohnatmosphäre garantiert. Sie ist sehr hell, da viel Tageslicht durch die großzügigen Fensterflächen einfällt. Die Wohnung wurde vollständig saniert und verfügt über moderne Annehmlichkeiten wie Infrarotheizkörper, die eine effiziente Heizlösung bieten, der Boden ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt, was ein warmes und elegantes Wohngefühl vermittelt. Besonders angenehm sind die Hohe Decken. Eine stillvolle, voll ausgestattete Einbauküche rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

-Küche: hochwertige Materialien und Geräte: Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach.

-Bad mit Badewanne, Fliesen von Villeroy & Boch

-Elektrik: ausreichende Steckdosen, LED Spots die mehrfach geschaltet werden können, Programierbare Redwell Infrarotheizkörper die Marktführer sind und hohe Strahlungseffizienz haben.

Das Dach wird saniert. Die anfallenden Kosten werden wir als Verkäufer übernehmen. Das heißt, es fallen für Sie keine Kosten an.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit 2017 für 650€ kalt vermietet, die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate oder nach Vereinbarung.

## Lage

Die Luxemburger Str. liegt im Stadtteil Sülz, einer beliebten und lebendigen Gegend, die sowohl bei Familien, Studenten als auch bei Berufstätigen sehr gefragt ist. Sie ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit der Straßenbahn Linie 18 die direkt vor der Tür ist, die eine schnelle Verbindung zur Innenstadt bietet. Fährt Richtung Thielenbruch und Bonn Hauptbahnhof.

In der Umgebung sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Grünflächen wie den nahegelegenen Volksgarten und den Stadtwald, die zu Freizeitaktivitäten im freien einladen. Zudem befinden sich in der Nähe renommierte Bildungseinrichtungen wie die Universität zu Köln, was den Standort besonders attraktiv für Studierende macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Bad



Eingangsbereich



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

