

Exposé

Terrassenwohnung in Köln

Exklusive Eigentumswohnung mit Garten in Köln Thielenbruch (provisionsfrei)



Objekt-Nr. **OM-313404**

Terrassenwohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Adam

51069 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	147,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	610 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung in einer exklusiven Wohnanlage ist ein Traum für eine kleine Familie oder ein kinderloses Paar.

Hell und luftig erstreckt sie sich über zwei Etagen: Im Erdgeschoss befinden sich durchgehendes Wohn- und Esszimmer, offene Küche, Duschbad und ein Schlafzimmer. Im hellen Souterrain befinden sich zwei Schlafzimmer, das große Wannen-/Duschbad mit zwei Waschbecken, ein Lagerraum und ein Raum für Waschmaschine/Trockner. Beide Etagen haben Zugang zu den großzügigen Terrassen und Garten sowie vorwiegend bodentiefe Fenster.

Alle Bäder haben große Fenster und sind schlicht und exklusiv (z.B. mit Handtuchheizkörpern) ausgestattet. In der Küche befindet sich eine hochwertige Siematic-Küche mit Induktionsherd und weißen Lackfronten.

Die gesamte Wohnung ist mit Parkett (Eiche weiß geölt) und grauen Steinzeugfliesen eingerichtet und verfügt über Fußbodenheizung. Die Holzfenster sind grau gestrichen, abschließbar und sehr komfortabel über elektrische Außenjalousien zu verdunkeln.

Der Garten (ca. 365 qm) umschließt die Wohnung an drei Seiten und beinhaltet ein modernes Gartenhaus sowie einen Sandkasten. Er ist direkt begehbar und hat ein abschließbares Tor. Der mit angebotene Tiefgaragenstellplatz ist über einen direkten Zugang vom Treppenhaus und Aufzug zu erreichen und im Kaufpreis enthalten.

In dem auf einem Erbpachtgrundstück gebauten Haus wohnen insgesamt 5 Parteien, welche alle Eigentümer sind. Der Erbpachtzins ist kapitalisiert, es fallen keine weiteren Erbpachtzinsen an. Die Verwaltung läuft über eine externe Firma. Die Nachbarschaft alleine ist schon den Kauf der Wohnung wert. Gerade mit Kindern erwartet einen hier eine hilfsbereite und aufgeschlossene Hausgemeinschaft.

Ausstattung

Hochwertiges Parkett

Steinzeugfliesen

Fußbodenheizung

abschließbare Holzfenster

elektrische Außenjalousien

Wannen-Duschbad und Duschbad

Siematic-Einbauküche mit Markengeräten

3 West-Terrassen

von der Wohnung aus begehbarer Lagerraum

Fester Insektenschutz in der unteren Etage

Aufzug

Alarmanlage

Video-Gegensprechanlage

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Im Flur befindet sich ein vom Tischler angefertigter Einbauschränk, der in der Wohnung verbleiben wird und reichlich Stauraum bietet. Der Treppenabgang zum Souterrain ist mit Sicherheitsglas abgesichert. Des Weiteren sind an einigen Fenstern maßgefertigte Gardinenschienen in weißer Edelstahlausführung vorhanden.

Lage

Thielenbruch ist ein Ortsteil im Stadtteil Köln-Dellbrück und gehört durch seine besondere Lage direkt am Naturschutzgebiet Thielenbrucher Wald als auch die gründerzeitlichen Villen zu einem der schönsten Wohngebiete im rechtsrheinischen Köln kurz vor Bergisch-Gladbach. Die Infrastruktur speziell in der fußläufig erreichbaren Dellbrücker Hauptstraße mit all ihren Geschäften, Restaurants und natürlich dem besonderen Flair dieses charmanten Stadtteils, lässt keine Wünsche offen. Bis zur Straßenbahn-Endhaltestelle (Linien 18 + 3) sind es ca. 5 Minuten Fußweg. In Dellbrück gibt es zwei Grundschulen, eine Gesamtschule, zahlreiche Kindergärten und ein aktives Gemeindeleben. Die Innenstadt von Köln ist mit der Straßenbahn in 25 Minuten zu erreichen, die Innenstadt von Bergisch-Gladbach mit dem Auto in 10 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hauszugang

Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt



Vorgarten

Exposé - Galerie



Seitlicher Garten



Terrasse Souterrain



Treppe Erdgeschoß / Souterrain

Exposé - Galerie



Esszimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



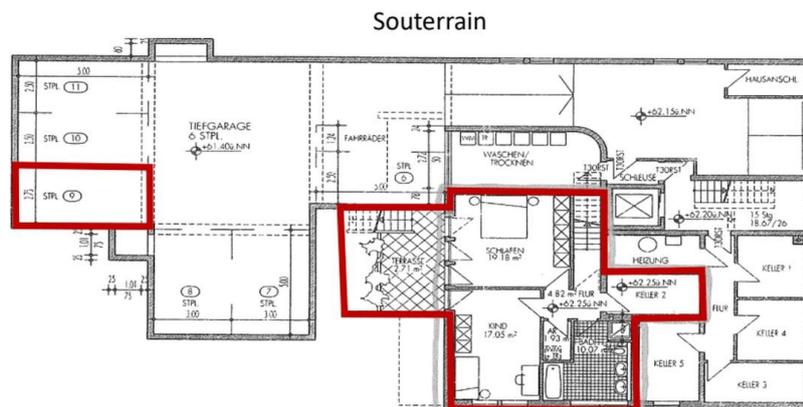
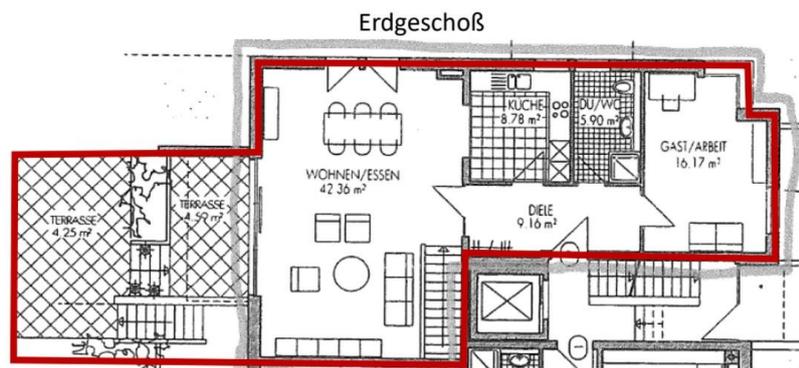
Terrasse Erdgeschoß und Garten

Exposé - Galerie



Küche

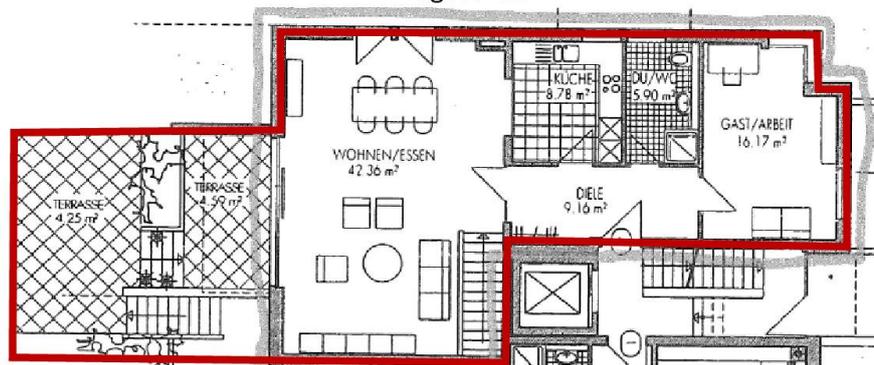
Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß und Sout

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoß



Souterrain

