

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Köln - Süd



Objekt-Nr. **OM-313535**

### Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

50996 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,15 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	364 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige Anfragen per Mail mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten.

Wir werden uns zeitnah mit ihnen in Verbindung setzen.

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Kölner Stadtteil Sürth, im südlichen Randbereich der Stadt Köln, angrenzend an die Stadtteile Hahnwald, Weiß und Rodenkirchen.

Köln Sürth hat sich bis heute einen dörflichen Charakter bewahrt und bietet sowohl alle Vorzüge eines modernen Stadtteils als auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Rhein. In ca. 250 m Entfernung können Sie diesen jederzeit einfach fußläufig erreichen und für ausgedehnte Spaziergänge und / oder sportliche Aktivitäten nutzen.

In fußläufiger Entfernung gibt es einen Lebensmittel-Discounter sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, wie z.B. das Sürther Bootshaus oder auch das Hotel Falderhof mit angeschlossenen Restaurant.

Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende städtische Infrastruktur finden Sie im nahe gelegenen Ortszentrum von Köln-Rodenkirchen.

Sportliche Aktivitäten sind in diversen Sportvereinen möglich. Das nahe gelegene Kunstzentrum Wachsfabrik, mit angeschlossenen Café, bietet abwechslungsreiche Kunstausstellungen.

Fußläufig gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln der KVB-Linie 16, 130 und 131 jederzeit einfach ins Zentrum oder in weitere Stadtteile von Köln.

Das Stadtzentrum von Köln ist knapp 10 km entfernt. Sürth verfügt über eine gute Anbindung ins Kölner Stadtgebiet. Die Autobahnen nach Köln / Aachen / Bonn sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Lage dieser Eigentumswohnung zeichnet sich durch ein schönes, gewachsenes Wohnumfeld, verbunden mit einer insgesamt äußerst gut erreichbaren Infrastruktur und guten Naherholungsmöglichkeiten und Rheinnähe mit einem hohen Freizeitwert aus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,02 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

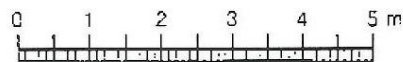
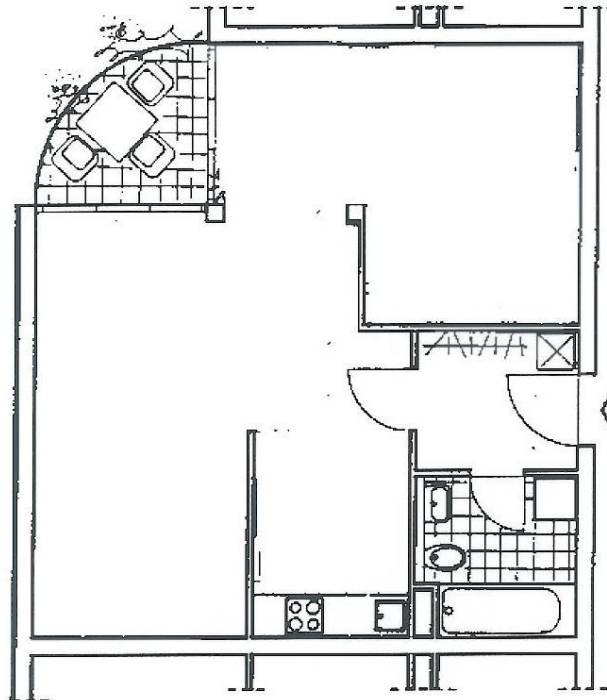
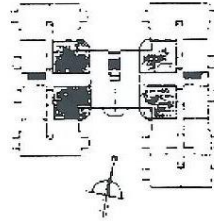
# Exposé - Grundrisse

## Wohnungstyp R

### 2-Raum-Wohnung

1. Wohnen	28,53 qm
2. Schlafen	11,89 qm
3. Küche	6,30 qm
4. Bad	4,78 qm
5. Diele	4,63 qm
6. Balkon	4,92 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>61,15 qm</b>

(Gemäß lt. BVO bzw. DIN 283 wird für die Ermittlung der Netto-Wohnfläche die Fläche des Balkons nur zur Hälfte bzw. zu einem Viertel angesetzt. Die Netto-Wohnfläche beträgt dementsprechend 58,69 qm bzw. 57,46 qm. Die eingezeichnete Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebotes. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis der Raumaufteilung.



Maßstab 1:100

Abgebildet ist der Grundriß der Wohnung Nr. 26. Die Wohnungen Nr. 19, 29 und 38 liegen spiegelbildlich hierzu (siehe Übersichtsplan oben rechts). *Nr. 27 lt. Teil-Plan*