

Exposé

Wohnung in Köln

Penthouse-Style: Bezugsbereites 3-Zimmer Schmuckstück mit einmaliger Aussicht über Köln



Objekt-Nr. OM-316868

Wohnung

Verkauf: **419.500 €**

Ansprechpartner:
M. Balz

Ittisstraße 146a
50825 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Penthouse-Stil mit Panoramablick über Köln:

Diese besondere 3-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme eines Penthouses mit einem beeindruckenden Ausblick auf Köln. Das Gebäude wird derzeit umfassend energetisch und optisch saniert (Dach, Fassade und Balkone). Sämtliche Kosten wurden bereits vom Eigentümer übernommen.

Auch die ca. 70 m² große Wohnung wurde 2024 umfangreich renoviert und erstrahlt in neuem Glanz:

- Edler Parkettboden
- helle Fliesen im Bad
- hochwertige Markenarmaturen
- neue, moderne Türen

Die Wohnung ist leerstehend und bezugsfertig, wodurch sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage, beispielsweise für eine WG-Vermietung mit einer Rendite von bis zu 5% hervorragend eignet.

Sie residieren im obersten Stockwerk (7. von 7) eines Mehrfamilienhauses, das aktuell modernisiert wird. Die Fassade wird neu gedämmt, das Dach erneuert und die Balkonanlage neu gestaltet. Ein Aufzug im Haus bietet zusätzlichen Komfort, und ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1975. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet einen atemberaubenden Ausblick – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit gehobenem Flair kombinieren möchten.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 380€, wird jedoch für die nächsten zwei Jahre durch eine Subvention um 100 € reduziert, sodass die tatsächliche Belastung derzeit nur bei etwa 280 € liegt.

Ausstattung

Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben, wodurch Sie die Möglichkeit haben, sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges und gemütliches Zuhause in der Nähe der Stadt bevorzugen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Details oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Der Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer ohne Makler verkauft, wodurch Sie einen erheblichen Teil der üblichen Nebenkosten einsparen können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch übernehmen wir keine Haftung für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit.

Lage

Die ideale Lage für all jene, die eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und erholsamen Rückzugsorten schätzen.

Der Balkon bietet einen ungestörten, weiten Blick über Köln, da keine höheren Gebäude den Ausblick versperren – ein tägliches Highlight.

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden von Neuhrenfeld, einem Stadtteil, der urbanes Lebensgefühl mit einer kreativen und entspannten Atmosphäre verbindet.

Auch viele Gebäude in der Umgebung wurden bereits saniert oder stehen kurz davor, was die Lage zu einem aufstrebenden Viertel und somit zu einer attraktiven Investition für die Zukunft macht.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Vorteil: Eine S-Bahn-Station direkt vor der Haustür ermöglicht schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Zudem bietet die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen eine gute Erreichbarkeit für Autofahrer und weitere öffentliche Verkehrsmittel.

Neuhrenfeld zeichnet sich durch eine lebendige Nachbarschaft aus, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und vielfältigen Freizeitangeboten begeistert. Der nahegelegene Blücher- und Rochuspark lädt zu entspannten Spaziergängen und Auszeiten im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 1



Schlafzimmer № 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 2 oder Büro



Flur mit Zugang zu Räumen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offener Wohn- Essbereich



Offener Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Wohnzimmer und Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Küche



Modernes Badezimmer

Exposé - Grundrisse

