

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer, BJ 2014, Balkon, EBK,  
Parkett, Gäste WC in Köln-Weiden**



Objekt-Nr. **OM-318108**

### Wohnung

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:  
von Privat

50859 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	92,71 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine helle, luxuriöse Wohnung in ruhiger Lage mit guter Anbindung an die Stadt? Ihre Suche hat ein Ende!

Diese helle und freundliche Wohnung in der 1. Etage eines im Jahr 2014 erbauten Hauses steht ab sofort zum Verkauf.

Das Gebäude besticht durch eine edle Gestaltung innen und außen, mit hochwertigen Materialien.

Die Wohnung bietet 3 einladende Zimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und einen Kellerraum, der bequem mit dem Aufzug erreichbar ist. Sie ist barrierefrei zugänglich, und der Fahrstuhl bringt Sie mühelos ins gewünschte Stockwerk oder in den Keller.

Die luxuriöse Innenausstattung umfasst eine Deckenhöhe von 2,65 m, hochwertige Sanitärkeramik, Echtholzparkett, einen Einbauschränk im Schlafzimmer und eine Einbauküche. Der 12 m<sup>2</sup> große Balkon mit Westausrichtung lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein.

Einen Stellplatz direkt vor der Tür können Sie direkt erwerben und der trockene Kellerraum bietet ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge wie z.B. Sportausrüstung.

Eine sehr gute Energieeffizienz des Gebäudes rundet dieses Angebot ab, der Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden.

## Ausstattung

Eiche Parkett, Hochwertige Sanitärausstattung mit Natursteinwaschtisch, 2,65m Deckenhöhe, Einbauküche mit Markengeräten (Siemens) und Weinkühlschrank (Liebherr), Edel ausgestattetes Gebäude, Hochwertige Bauausführung, Solarthermie Anlage zur Unterstützung der Gasheizung, alle Fenster mit Aussenjalousien, Großer Balkon mit edlem Tropenholz Bodenbelag, Blick ins Grüne, Bezugsfertig, frisch gestrichen, Parkett geschliffen und neu geölt.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Der Kölner Westen zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt. Der Stadtbezirk Lindenthal umfasst Stadtteile wie Braunsfeld, Junkersdorf, Klettenberg, Lindenthal, Müngersdorf und Weiden.

Diese Region bietet großzügige Grünflächen, darunter den Stadtwald mit dem Lindenthaler Wildpark und den äußeren Grüngürtel mit dem Decksteiner Weiher. Zudem gibt es hier eine Vielzahl an Restaurants und Sporteinrichtungen.

Der Kölner Westen besticht durch seine hohe Lebensqualität, die durch das typische Kölner Flair, gute Wohnlagen und die Nähe zur Innenstadt geprägt ist. Gleichzeitig genießen die Bewohner die Ruhe und das viele Grün.

Mikrolage: Die Lage punktet zudem mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Tram- und Bushaltestellen sind nur fünf Gehminuten entfernt. Auch alle wichtigen Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad Ansicht 2



Bad Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1

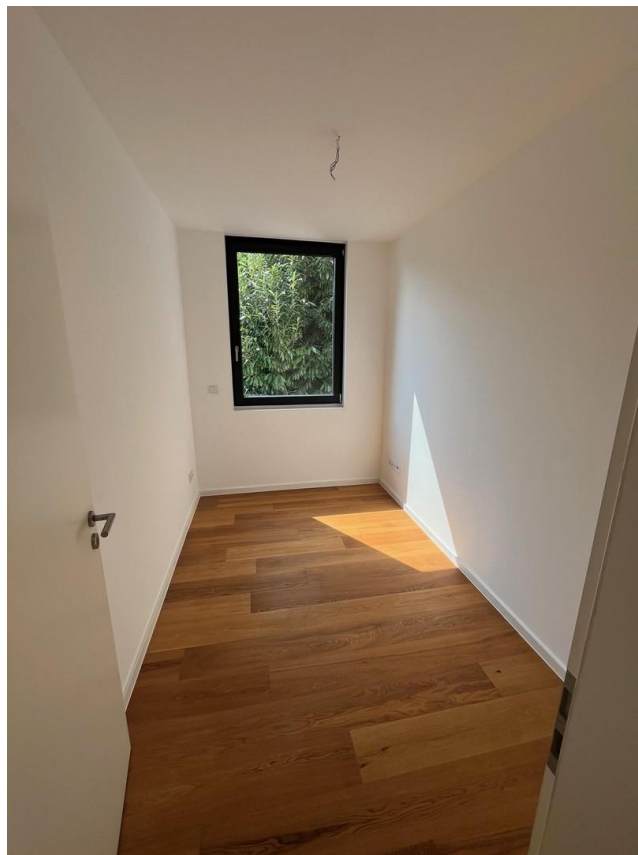


Schlafzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Fenster



Büro



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Balkon Ansicht 1



Balkon Ansicht 2

# Exposé - Grundrisse



Entree  
10,31qm

Wohnen/ Essen /  
Kochen  
40,97qm

Bad  
6,50qm

WC  
2,57qm

Balkon (12,22qm\*)  
6,11qm

Schlafen  
18,98qm

Zimmer  
7,27qm

GESAMT  
92,71qm

\* Der Balkon ist mit 50% in der Wohnfläche berücksichtigt

Grundriss