

Exposé

Penthouse in Köln

Sofort Einziehen oder Kapital anlegen: Einzigartige Wohnung im Penthouse-Stil mit Skyline Blick



Objekt-Nr. **OM-318435**

Penthouse

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
M. Balz

50825 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese bezugsbereite, moderne 3-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk bietet das Flair eines Penthouses und einen atemberaubenden, unverbautem Blick über Köln. Das Gebäude aus dem Baujahr 1975 erfährt aktuell eine umfangreiche energetische und optische Modernisierung, einschließlich Dach, Fassade und Balkone, deren Kosten bereits vom Eigentümer gedeckt wurden und werden laut Hausverwaltung Ende des Jahres abgeschlossen sein. Ein Aufzug im Gebäude, sowie ein Kellerraum zur Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Auch die Wohnung selbst, mit etwa 70 m² Wohnfläche, wurde 2024 umfassend renoviert und überzeugt durch hochwertige Ausstattung:

- * Eleganter Parkettboden
- * Helle Fliesen im Badezimmer
- * Hochwertige Grohe-Armaturen
- * Neue, moderne Türen

Das Besondere an der Wohnung ist ein uneingeschränkter Panoramablick Richtung Süden und zum Schlaf- und Arbeitszimmer Richtung Sonnenuntergang. Vom Südbalkon aus sehen Sie die Kölner Innenstadt in Ihrem ganzen Glanz, selbstverständlich auch den Kölner Dom. Das Haus ist von Grünfläche und Ruhe umgeben und lädt zum Entspannen ein. Ein weiteres Highlight für alle, die die Wohnung auch als langfristige Investition betrachten: Die unmittelbare Nachbarschaft befindet sich in der großen Entwicklung, es wurden und wird eine bemerkenswerte Anzahl von Gebäude in der Nachbarschaft modernisiert, was die Lage zusätzlich enorm aufwertet.

Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfertig, was sie ideal für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage, etwa für WG-Vermietung mit persönlichen Wunschmietern und einer potenziellen Rendite von bis zu 5%. Köln ist auf Grund der weitergehenden Wachstumsprognose und noch moderaten Immobilienpreisen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, ein sehr attraktiver und beliebter Investitionsstandort. Gerne helfen wir mit unserer umfangreichen Markt- und Vermietungsexpertise in Köln bei der Neuvermietung.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, ist jedoch auf Grund eines kleinen Abschnitts von wenigen Stufen nicht ganz barrierefrei.

Das monatliche Hausgeld beträgt etwa 380 €, wird jedoch in den kommenden zwei Jahren um 100 € monatlich durch eine Subvention reduziert, sodass die effektive Belastung aktuell bei ca. 280 € liegt. Hier fließen auch schon die Rücklagen mit rein. Diese Wohnung verbindet modernes, urbanes Wohnen mit stilvollem Ambiente und einer beeindruckenden Aussicht.

Ausstattung

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und wird leer übergeben, sodass Sie Ihre eigenen Einrichtungsideen verwirklichen können. Gerne unterstützen wir Sie auf Wunsch bei der Einrichtung. Sie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein angenehmes und ruhiges Zuhause mit Stadtnähe schätzen.

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon

Sonstiges

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt. Auf Grund der umfangreichen Modernisierungsarbeiten ist eine erhebliche Verbesserung und eine attraktive Energieeffizienz zu erwarten.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt, jedoch können wir keine Garantie für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen.

Der Verkauf erfolgt ohne Maklerbeteiligung, wodurch sich für Sie erhebliche Nebenkosten einsparen lassen.

Makleranfragen sind nicht erwünscht! Gemäß § 7 UWG ist eine Kontaktaufnahme durch Makler ohne ausdrückliche Zustimmung des Empfängers unzulässig!

Lage

Die Wohnung bietet eine erstklassige Kombination aus urbanem Flair und ruhigen Rückzugsmöglichkeiten – perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Ein unverbauter Blick über die Dächer Kölns erwartet Sie vom Balkon aus und sorgt für einen lichtdurchfluteten Start in den Tag.

Im beliebten Viertel Neuhrenfeld gelegen, verbindet die Lage pulsierendes Stadtleben mit einer gelassenen und kreativen Umgebung.

Das Umfeld befindet sich im Modernisierungswandel und gewinnt zunehmend an Attraktivität – eine hervorragende Perspektive für zukünftige Investitionen.

Die Anbindung an den Nahverkehr könnte kaum besser sein:

Die S-Bahn fährt direkt vor der Tür und bringt Sie rasch in alle Stadtteile Kölns. Auch die Anbindung an Hauptstraßen ermöglicht eine bequeme Nutzung von Auto und anderen Verkehrsmitteln. Vom Lärm der Verkehrsmittel bekommen Sie auf Grund von mehreren Gebäuden dazwischen jedoch wenig mit und können sich über viel Ruhe freuen.

In Neuhrenfeld finden sich lebendige Einkaufsstraßen, zahlreiche Cafés und Restaurants sowie eine bunte Freizeitlandschaft. Die nahegelegenen Parks laden zum Entspannen und Verweilen in der Natur ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Gebäude nach Modernisierung

Exposé - Galerie



Unverbauter Weitblick

Exposé - Grundrisse

