

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Einmalige Gelegenheit, perfekter Ort! 3 Zimmer  
Wohnung direkt am Rhein - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-319593

### Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Güzel  
Telefon: 0173 2976039

Rotterdammer Str. 17  
50735 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	279 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Privat; bitte KEINE Makleranfragen.

Die Wohnung liegt in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit Teilblick zum Rhein, ist nur wenige Meter zum Rheinufer entfernt, äußerst zentrumsnah zB zum Dom, dennoch ruhig und sticht damit besonders hervor. Öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Wenn Sie nah zum Rhein, Seilbahn und zum Zoo wohnen möchten, ist das Ihre einmalige Gelegenheit.

Rottdamer Str. 17, 50735 Köln.

Die Wohnung ist in 3 Zimmer, Küche, Diele Bad und Balkon aufgeteilt. Durch den perfekten Schnitt wirkt die Wohnung sehr groß. Überzeugen Sie sich selbst.

Ein privater Kellerraum und zusätzlich ein Gemeinschaftskeller sind vorhanden.

Die Einbauküche von Nobilia samt Elektro verbleibt in der Wohnung.

Der verschließbare Außenstellplatz kann separat für 20.000 € erworben werden.

In der Küche, Diele und Bad ist Granitboden verlegt; in den 3 Zimmern wurde qualitativ hochwertiges, hellgraues Laminat verlegt.

Vor kurzem wurde das Bad komplett erneuert und ist hell gefliest (Boden Granit).

Es wurde bereits vor wenigen Jahren umfangreich saniert; komplette Elektroleitungen und Wasserleitungen wurden sowohl in der Küche als auch im Bad erneuert.

Vor wenigen Jahren wurde die Außenfassade der gesamten Anlage sehr schön gestrichen.

Sowohl der Keller, als auch Dachboden sind saniert und gepflegt.

Die Fenster wurden komplett erneuert und sind im modernsten Zustand.

Es gehört ein privater Kellerraum mit dazu. Ein zusätzlicher Gemeinschaftskeller und Fahrradkeller gehören ebenso zum Objekt.

Das Hausgeld beträgt nur ca. 280€ inkl. Heizkosten.

Umlagefähige Kosten belaufen sich ca. auf 150 €.

Das Objekt ist in professioneller Verwaltung ohne jeglichem Sanierungsstau.

Nach Absprache kurzfristig verfügbar.

Sowohl für Familien, als auch für Singles bestens geeignet.

Rufnummer: 0173-2976039.

## Ausstattung

Wohnzimmer (5,01 x 4,10)

20,5m<sup>2</sup>

Schlafzimmer (4,74 x 3,43)

16,3m<sup>2</sup>

Kinderzimmer (3,95 x 3,15)

12,4m<sup>2</sup>

Küche (3,13 x 2,35)

7,4m<sup>2</sup>

Bad (1,58 x 1,58) + (0,66 x 1,37)

2,3m<sup>2</sup>

Diele (3,05 x 1,33) + (1,03 x 1,60)

5,71m<sup>2</sup>

Balkon (2,97 x 1,26)

3,7m<sup>2</sup> (anrechenbar 0,93m<sup>2</sup>)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

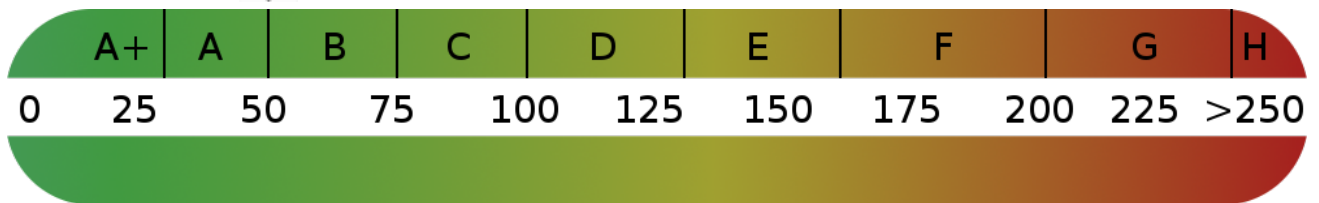
Einfach einziehen und die Stadtnähe am Rhein genießen.

**Infrastruktur:**

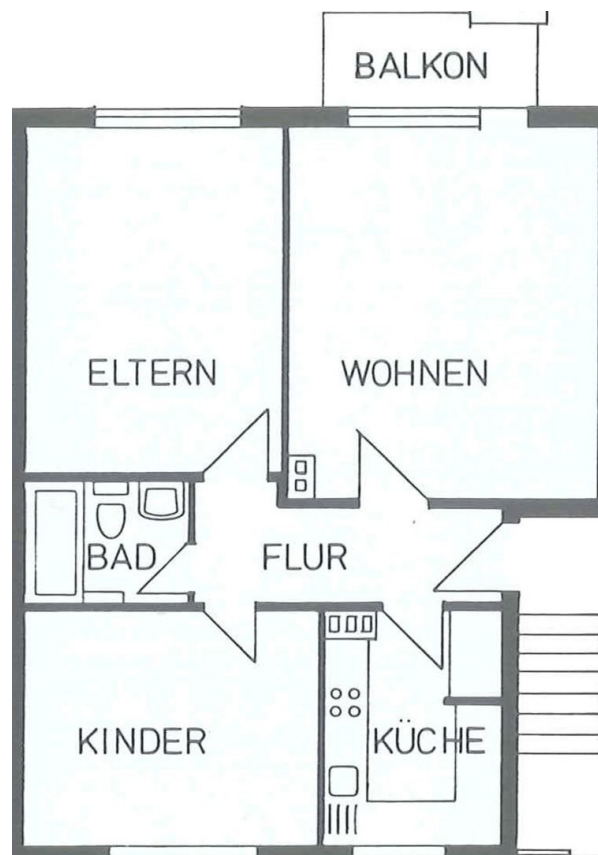
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

