

Exposé

Wohnung in Köln

***PROVISIONSFREI* Moderne Wohnung am Blücherpark
mit großzügiger Loggia**



Objekt-Nr. OM-319650

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

50739 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	235 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im Stadtteil Köln-Bilderstöckchen, welcher zum Stadtbezirk Köln-Nippes gehört. Der Erwerb dieser Wohnung bietet die seltene Gelegenheit, durch die unmittelbare Nähe zum Blücherpark Ruhe und Entspannung zu finden und trotzdem die Kölner Innenstadt, die angrenzenden Stadtteile Nippes und Neuhrenfeld sowie durch die in wenigen Minuten erreichbaren Straßenbahn- und S-Bahn-Haltestellen sowie Autobahn-Anschlussstellen auch weiter entfernte Orte mühelos erreichen zu können. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, eine Bäckerei mit Sonntagsöffnung ist direkt innerhalb der Wohnanlage.

Die Wohnung ist als Teil einer 2013 erbauten, hochwertigen Wohnanlage barrierearm gestaltet, da sie vollständig schwellenfrei und über einen Personenaufzug zu erreichen ist. Sie ist wie das gesamte Gebäude im energiesparenden KfW-Effizienzhaus-70-Standard ausgeführt, wodurch geringe Heizkosten ermöglicht werden. Die Wärmelieferung erfolgt für die gesamte Wohnanlage per Nahwärme, welche in einer nahe gelegenen Heizzentrale zum überwiegenden Teil mit erneuerbaren Energien erzeugt wird. Zudem wurde das gesamte Gebäude mit erhöhtem Schallschutz nach DIN-Norm konzipiert.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine geflieste Diele, die neben der modernen Video-Gegensprechanlage Platz für eine Garderobe bietet und separat mit einer Tür abgeschlossen werden kann.

Rechts daneben befindet sich eine großzügige Küche mit Einbauküche und Möglichkeit für einen Essplatz für zwei bis drei Personen. Die Küche ist mit modernen Elektrogeräten der Firmen AEG und Bosch ausgestattet. Besondere Highlights sind der Hochbackofen, das Induktionskochfeld sowie die angepasste Höhe der Arbeitsfläche, die ein rückenfreundliches Arbeiten in der Küche ermöglichen. Außerdem wurde eine Abluftanlage installiert, sodass Wasserdampf und Essensgerüche nach draußen geleitet werden.

Links neben der Küche befindet sich das Schlafzimmer, in das morgens durch die Nord-Ost-Seite die Sonne scheint. Vor dem bodentiefen Schlafzimmer-Fenster, welches wie alle Fenster in der Wohnung dreifachverglast ausgeführt ist, befindet sich hinter einem Grünstreifen eine ruhige Wohnstraße. Diese ist wie alle die Wohnanlage umgebenden Straßen auf Tempo 30 begrenzt und wird in der Regel nur von Anliegern befahren, was für sehr ruhige Nächte sorgt.

Das Badezimmer verfügt über eine begehbare, bodengleich geflieste Dusche inklusive Regendusche, Thermostat und Handbrause sowie einen Handtuchheizkörper. Sämtliche Armaturen stammen vom renommierten Hersteller hansgrohe. Ein Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner ist hier zusätzlich zum eigenen Stellplatz im Waschkeller vorhanden, so dass für den Aufstellort dieser Haushaltsgeräte freie Wahl besteht.

Tritt man aus der Diele, so öffnet sich zur linken Seite das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, was der Wohnung einen sehr offenen Eindruck verleiht. Die bodentiefen Fenster geben den Blick auf die großzügige Loggia und viele Bäume frei, die im Sommer für Sichtschutz sorgen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man zur Loggia, die durch ihre Größe vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung bietet. Des Weiteren trägt die an der Balkonbrüstung angebrachte Photovoltaikanlage zur Reduzierung der eigenen Stromkosten bei. Diese ist ebenso wie die erwähnte Einbauküche im Kaufpreis enthalten.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein eigenes Kellerabteil mit einer Nutzfläche von 6 m².

Zusätzlich gibt es mehrere gemeinschaftliche Fahrradabstellräume, die über eine Rampe und ein elektrisch betriebenes Tor stufenlos erreicht werden können.

Ausstattung

Wohnzimmer

- hochwertiger Parkettboden
- bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

- elektrische Rollläden
- magnetischer Insektenschutzgitter-Vorhang an der Loggia-Tür
- Zugang zur Loggia
- Leerrohre für die unsichtbare Verlegung von beliebigen Kabeln (z.B. Netzkabel)

Schlafzimmer

- hochwertiger Parkettboden
- bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Rollläden
- maßangefertigtes Insektenschutzgitter
- Leerrohre für die unsichtbare Verlegung von beliebigen Kabeln (z.B. Netzkabel)

Küche

- moderner Fliesenboden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Rollläden
- maßangefertigtes Insektenschutzgitter
- Einbauküche mit modernen Elektrogeräten (Induktionskochfeld, Hochbackofen, Spülmaschine) der Firmen AEG und Bosch und Armatur der Firma hansgrohe

Badezimmer

- moderne Wand- und rutschhemmende Bodenfliesen
- begehbare, bodengleich geflieste Dusche inklusive Regendusche, Thermostat und Handbrause
- moderner Waschtisch mit Unterschrank
- Armaturen der Firma hansgrohe
- Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten der Firma Geberit
- großer Spiegel
- Handtuchheizkörper mit zusätzlicher elektrischer Heizpatrone

Diele

- moderner Fliesenboden
- hochwertige Video-Gegensprechanlage
- Leerrohre für die unsichtbare Verlegung von beliebigen Kabeln (z.B. Netzkabel)

Loggia

- Photovoltaikanlage an der Balkonbrüstung inklusive Wechselrichter, Festanschluss an das Stromnetz, WLAN-Schnittstelle und Smartphone-App
- Außenbeleuchtung
- Außensteckdose

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Heizkosten sind bereits im Hausgeld enthalten. Das Objekt ist aktuell selbst genutzt, nicht vermietet und bezugsfrei um den Jahreswechsel 2024/2025.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin für diese zum Verkauf stehende Eigentumswohnung in ruhiger und zentraler Lage in Köln-Bilderstöckchen. Hierfür senden Sie bitte eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne für weitere Informationen rund um diese Immobilie zur Verfügung.

Rechtliches:

Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus an einer Straße, die in der Regel nur von Anliegern befahren wird. Auf der anderen Seite wird das Gebäude durch einen Grünstreifen mit mehreren Bäumen von der Straße abgetrennt, die auf Tempo 30 begrenzt ist. Am anderen Ende des Gebäudes befindet sich eine Bäckerei mit Café. Dazwischen, etwa in der Mitte des Gebäudes, liegen moderne Unterflur-Abfallcontainer. Das Gebäude umfasst neben einer großzügigen Tiefgarage auch mehrere Fahrradkeller. Zudem befindet sich im Keller pro Hausnummer ein Waschkeller mit eigenem Stellplatz, Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Das Veedel Bilderstöckchen bietet nicht nur verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen, die von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen sind, sondern auch eine gute ärztliche Versorgung und unterschiedliche Schultypen. Außerdem können über den Parkgürtel mit Anschluss an die A57 sowohl die Kölner Innenstadt als auch das Umland in kürzester Zeit erreicht werden. Des Weiteren steht ein Zugang zum ÖPNV über die Linie 13 mit der Haltestelle "Escher Straße" zur Verfügung, die nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt liegt. Eine Station weiter befindet sich die S-Bahn-Haltestelle "Geldernstraße/Parkgürtel" (ebenfalls fußläufig erreichbar), an der die S-Bahnen S6 und S11 sowie diverse Buslinien abfahren und von der der Kölner Hauptbahnhof in nur 7 Minuten erreicht werden kann. Trotz der Nähe zu den belebten Veedeln Ehrenfeld und Nippes ist Bilderstöckchen selbst ein eher ruhiger Stadtteil, der nicht zuletzt bei Familien und Senioren beliebt ist. Ein besonderes Highlight ist der von der Immobilie aus unmittelbar fußläufig erreichbare Blücherpark, der zu ausgedehnten Spaziergängen im Grünen und sportlicher Betätigung einlädt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

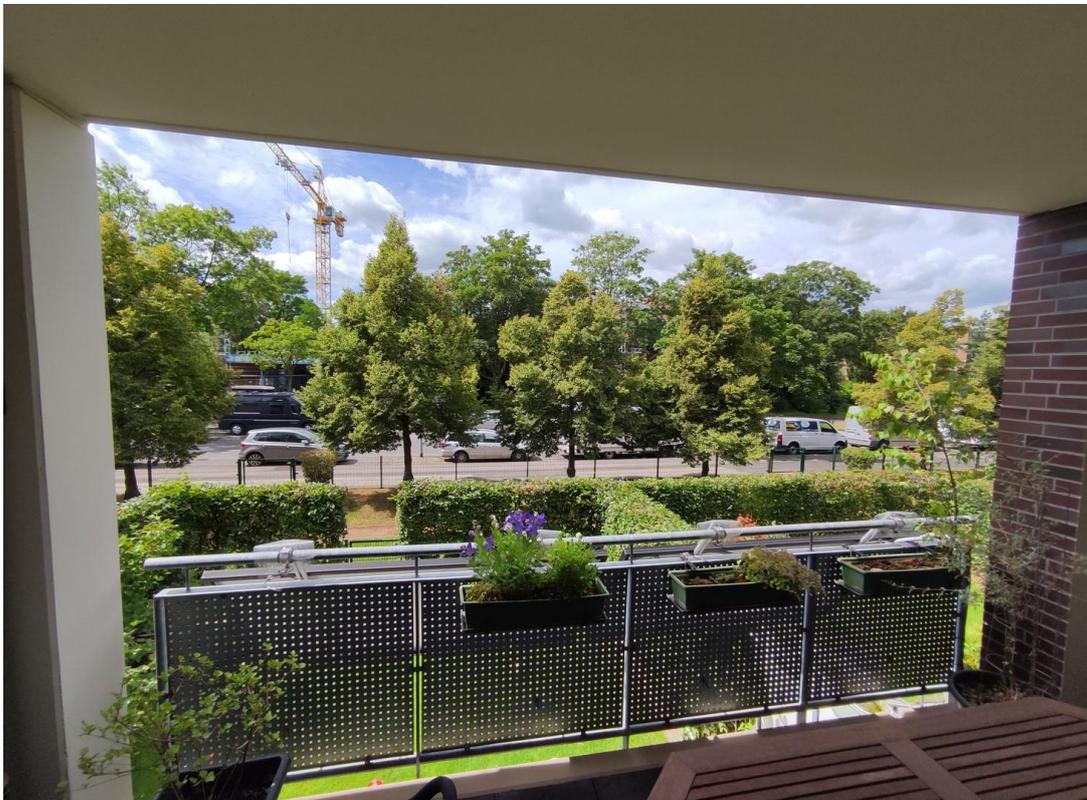


Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Loggia

Exposé - Galerie



Treppenhaus



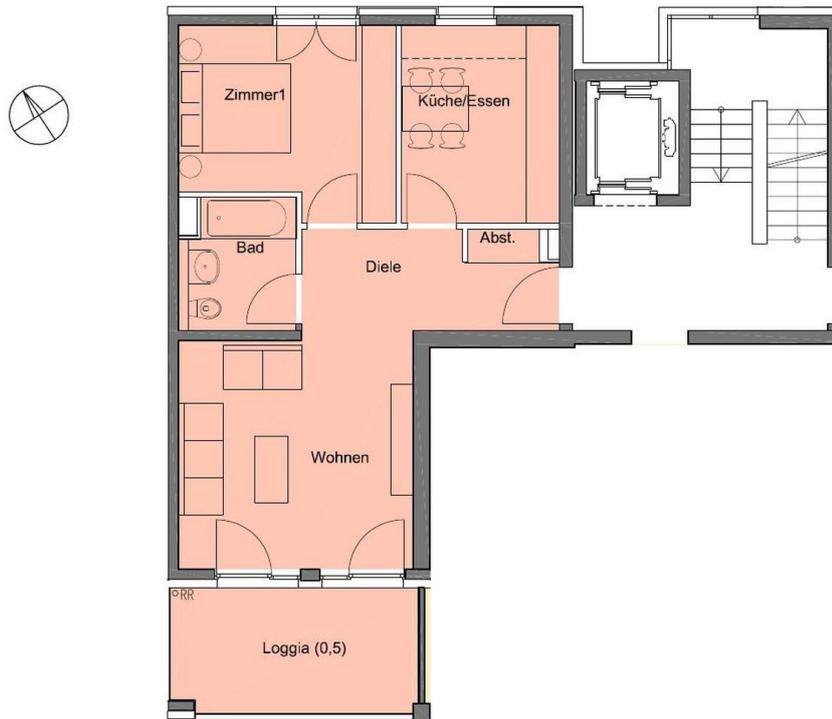
Aufzug

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Wohnflächenberechnung

Wohn- / Essbereich	17,44 m ²
Zimmer 1	12,51 m ²
Badezimmer	4,65 m ²
Küche	9,96 m ²
Diele	7,32 m ²
Abstellraum	0,77 m ²
Loggia 50 %	4,97 m ²
Gesamtfläche	57,62 m²

Wohnflächenberechnung