

# Exposé

## Penthouse in köln

**erstbezug: Kernsaniertes Penthouse mit 360 Grad  
Terrasse im energetisch sanierten Haus**



Objekt-Nr. **OM-320698**

**Penthouse**

Verkauf: **800.000 €**

50859 köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Anfang 2025 erwartet Sie eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung, die aktuell kernsaniert wird. Hier vereinen sich moderne Wohnqualität und exzellenter Wohnkomfort in einer Immobilie, die keine Wünsche offenlässt. Das gesamte Haus wird zudem im Frühjahr 2025 einer umfangreichen energetischen Sanierung unterzogen, wodurch auch die Wohnung energetisch auf dem neuesten Stand sein wird.

Raumaufteilung und Ausstattung:

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche:** Das Herzstück dieser Wohnung ist das helle, weitläufige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur 360°-Rundum-Terrasse. Die offene Küche ist ideal für gemeinsame Abende und wird hochwertig ausgestattet – ein perfekter Ort für gesellige Kochabende und zum Entspannen.

**Drei Schlafzimmer:** Neben dem Wohnbereich erwarten Sie drei separate Schlafzimmer, die viel Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Die großzügigen Fenster in jedem Raum schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

**Badezimmer und Gäste-WC:** Ein modernes, vollausgestattetes Badezimmer mit hochwertigen Materialien und ein zusätzliches Gäste-WC bieten Komfort und Flexibilität im Alltag.

**360°-Terrasse:** Die Highlight-Terrasse umschließt die gesamte Wohnung und bietet Ihnen einen einzigartigen Blick über die Umgebung. Genießen Sie den Luxus, an warmen Tagen im Freien zu entspannen und beeindruckende Sonnenauf- und -untergänge zu erleben.

Zusätzliche Vorteile:

**Helle Räume:** Dank großflächiger Fenster ist jedes Zimmer lichtdurchflutet und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

**Rundum-Erneuerung:** Alle Elemente der Wohnung werden im Rahmen der Kernsanierung modernisiert, sodass Sie eine neuwertige, top-moderne Ausstattung erwartet.

**Energieeffiziente Sanierung:** Im Frühjahr 2025 wird auch das gesamte Gebäude energetisch saniert, was sich positiv auf die Heizkosten und das Raumklima auswirken wird.

Fazit:

Diese Penthouse-Wohnung bietet Luxus pur und überzeugt mit einer einzigartigen Raumaufteilung und Ausstattung. Die Kombination aus zeitgemäßem Design, höchstem Komfort und einer unschlagbaren Aussicht macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

## Ausstattung

Die Wohnung als auch das Haus werden im Frühjahr 2025 kernsaniert.

Durch die komplette Sanierung, bleiben keine Wünsche mehr offen.

im folgenden wurde erneuert:

- komplette Elektrik
- die ganzen Sanitäreinrichtungen
- Böden
- glatt verputzte Wände und Decke
- Türen
- Grundrisse
- Heizkörper

-Fenster

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Köln-Lövenich ist ein attraktiver Stadtteil im Westen von Köln, der eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und ruhigem Wohnumfeld bietet. Lövenich ist besonders beliebt bei Familien und Berufspendlern, da es eine hervorragende Anbindung an die Kölner Innenstadt und das umliegende Rheinland bietet und gleichzeitig ein angenehmes, grünes Wohnumfeld bietet.

**Verkehrsanbindung:**

Lövenich ist optimal an den Nah- und Fernverkehr angebunden. Über die Autobahn A1 sowie die A4 ist der Stadtteil hervorragend erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zu anderen Kölner Stadtteilen und zu Städten wie Bonn oder Düsseldorf. Zudem liegt der Bahnhof Köln-Lövenich in unmittelbarer Nähe, von dem aus die Kölner Innenstadt in nur wenigen Minuten zu erreichen ist. Der öffentliche Nahverkehr wird durch verschiedene Bus- und S-Bahn-Linien ergänzt, die eine schnelle und komfortable Mobilität gewährleisten.

**Infrastruktur:**

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Rhein-Center Köln, eines der größten Einkaufszentren der Region, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Hier findet man eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf und darüber hinaus abdecken. In der Umgebung gibt es auch Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten, was Lövenich für Familien besonders attraktiv macht.

**Freizeit und Erholung:**

Lövenich bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung. Der nahe gelegene Stadtwald und die Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Für Sportbegeisterte stehen verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios zur Verfügung. Wer Kultur und Abwechslung sucht, profitiert von der Nähe zur Kölner Innenstadt, die mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot und lebendigen Nachtleben begeistert.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

