

# Exposé

## Penthouse in Köln

### Traumwohnung oder Investment-Chance: Penthouse-Stil mit unvergleichlichem Blick



Objekt-Nr. **OM-321903**

### Penthouse

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Balz

50825 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	278 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk vereint den Charme eines Penthouses mit einem spektakulären, freien Ausblick über Köln. Das Gebäude, ursprünglich aus dem Jahr 1975, wird derzeit umfassend energetisch und optisch modernisiert. Die Arbeiten an Dach, Fassade und Balkonen, die vollständig vom Eigentümer finanziert wurden, sollen laut Hausverwaltung bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Ein Aufzug sowie ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort.

Die ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde 2024 hochwertig renoviert und überzeugt mit einer erstklassigen Ausstattung:

Edler Parkettboden

Zeitlose, helle Badezimmerfliesen

Hochwertige Grohe-Armaturen

Neue, stilvolle Innentüren

Ein besonderes Highlight ist der unverbaute Panoramablick: Richtung Süden genießen Sie vom Südbalkon die beeindruckende Skyline der Kölner Innenstadt inklusive des Doms, während Schlaf- und Arbeitszimmer einen Blick Richtung Sonnenuntergang bieten. Umgeben von grünen und ruhigen Außenflächen lädt das Haus zur Erholung ein.

Die Lage ist zudem für Investoren interessant: In der Nachbarschaft finden derzeit zahlreiche Modernisierungsprojekte statt, die das Umfeld nachhaltig aufwerten. Die Wohnung eignet sich ideal für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage, beispielsweise für die WG-Vermietung, mit einer potenziellen Rendite von bis zu 5 %. Köln bleibt aufgrund seiner positiven Wachstumsprognosen und im Vergleich moderaten Immobilienpreise ein attraktiver Investitionsstandort. Gerne unterstützen wir Sie mit unserer Expertise bei der Vermietung.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, jedoch ist der Zugang aufgrund weniger Stufen nicht vollständig barrierefrei.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 378 €, wird jedoch durch eine Subvention in den nächsten zwei Jahren um 100 € monatlich gesenkt, sodass die effektive Belastung aktuell bei etwa 278 € liegt, einschließlich Rücklagen.

Diese Wohnung kombiniert modernes, urbanes Wohnen mit stilvollem Design und einem unvergleichlichen Ausblick – ein perfektes Zuhause oder Investment.

## Ausstattung

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und wird unmöbliert übergeben, sodass Sie Ihre individuellen Wohnideen ganz nach Ihrem Geschmack umsetzen können. Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei der Gestaltung und Einrichtung an. Sie ist ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges und dennoch zentrales Zuhause suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für ca. 80 € pro Monat angemietet werden. Der Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung vorgelegt. Dank der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ist mit einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz zu rechnen.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, dennoch übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, was Ihnen erhebliche Nebenkosten erspart.

Makleranfragen sind nicht erwünscht! Eine Kontaktaufnahme durch Makler ohne ausdrückliche Zustimmung ist gemäß § 7 UWG unzulässig.

## **Lage**

Die Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit erholsamen Rückzugsorten – ideal für alle, die eine perfekte Balance zwischen Stadtleben und Ruhe suchen.

Genießen Sie vom Balkon aus einen unverstellten Ausblick über die Dächer Kölns, der für einen lichtdurchfluteten und inspirierenden Start in den Tag sorgt.

Im begehrten Stadtteil Neuhrenfeld gelegen, bietet die Umgebung eine einzigartige Mischung aus lebendiger Stadtkultur und entspannter, kreativer Atmosphäre.

Das Viertel befindet sich in einem dynamischen Modernisierungsprozess, wodurch die Attraktivität stetig wächst – ein vielversprechender Vorteil für zukünftige Investitionen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn hält direkt vor der Tür und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Kölner Stadtteile. Auch mit dem Auto sind Sie durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen bestens angebunden. Trotz der zentralen Lage bleibt die Wohnung dank umliegender Gebäude angenehm ruhig und bietet eine entspannte Wohnqualität.

Neuhrenfeld überzeugt zudem mit lebhaften Einkaufsstraßen, einer vielfältigen Gastronomieszene und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die nahen Parks bieten zusätzliche Erholung und laden zu entspannten Stunden in der Natur ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich

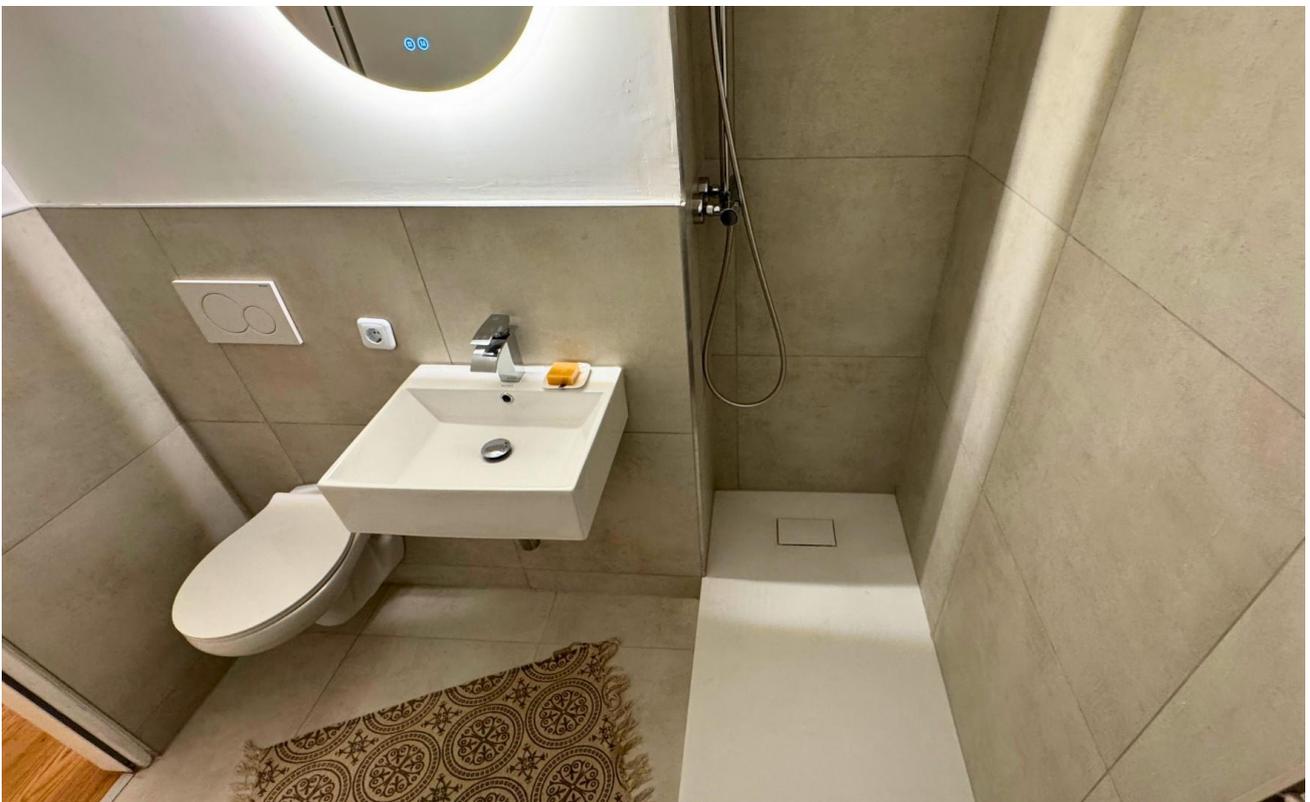


Essbereich & Küche

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Visualisierung - Sanierung

# Exposé - Galerie



Aussicht auf Dom

# Exposé - Grundrisse

