

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Gemütliche 2 Zimmer Wohnung Hochwertig Saniert



Objekt-Nr. **OM-324440**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Behr

Kornblumenweg 10  
51147 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Köln-Wahn – Komfort, Moderne & Natur vereint!

Diese kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1961 bietet Ihnen modernes Wohnen auf 78 m<sup>2</sup> in einer ruhigen und grünen Umgebung in Köln-Porz Wahn. Die umfassende Sanierung im Jahr 2018, einschließlich neuer Elektrik und Wasserleitungen, garantiert Ihnen höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich in einem makellosen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der Grundofen (4,3 kW), der eine gemütliche Atmosphäre schafft. Das barrierefrei gestaltete Badezimmer sowie der geräumige 20 m<sup>2</sup> Keller ergänzen die zahlreichen Vorteile dieser Immobilie.

Wichtige Details:

- Etage: Hochparterre
- Hausgeld: 300 € monatlich
- Gemeinschaftsgrundstück: 3.223 m<sup>2</sup> – ideal für Freizeit und Erholung
- Besonderheit: Als Eigentümer würden wir gerne zunächst in der Wohnung wohnen bleiben, sind jedoch offen, diese im Laufe der Zeit zu verlassen.

Ausstattung:

Gegen Aufpreis können gerne die extra angefertigte Einbauküche und die Möbel im Badezimmer erworben werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem Reihenmittelhaus in einer grünen Umgebung von Köln-Porz Wahn. Die hervorragende Autobahn-Anbindung sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe machen die Lage besonders attraktiv.

Besichtigung:

Haben Sie Interesse? Gerne können wir einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren oder eine Online-Besichtigung durchführen. Schreiben Sie uns jederzeit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Köln. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Supermärkte und Cafés. Verschiedene Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Buchhandlungen, zwei Modegeschäfte und eine Bibliothek finden Sie ebenfalls vor Ort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche 2



Außenansicht Gebäude

# Exposé - Galerie



Badezimmer

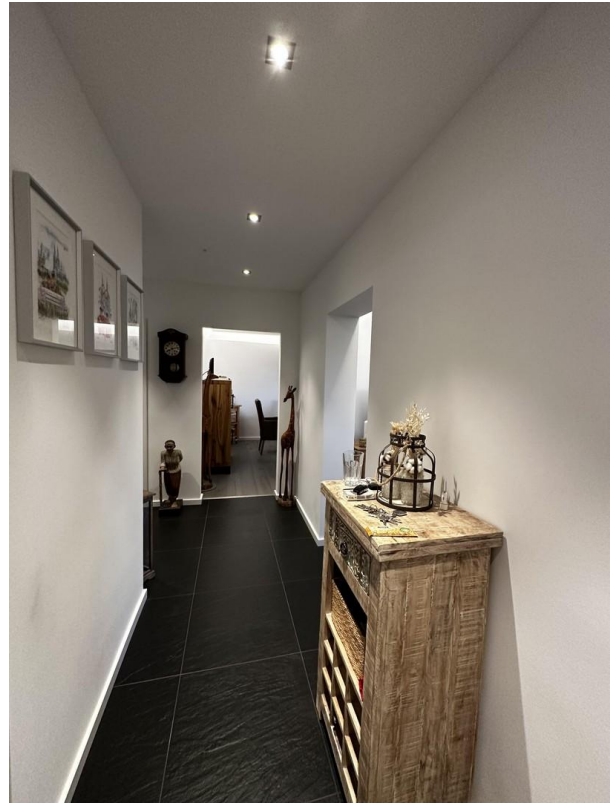


Grundofen

# Exposé - Galerie



Heizung



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Badezimmer