

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

### Stilvolle Dachgeschoss Wohnung mit exklusivem Design und besonderem Charme



Objekt-Nr. OM-325807

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Menemenci

50735 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	390 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete ca 86 qm

Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre ansprechende Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage im beliebten Stadtteil Köln-Niehl, nur wenige Gehminuten vom lebendigen Viertel Köln-Nippes entfernt.

Die Wohnung wurde vor kurzem aufwendig renoviert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Der offene Wohn- und Küchenbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Wohlfühlen ein. Die neuwertige Einbauküche, die erst vor weniger als einem Jahr installiert wurde, fügt sich perfekt in das moderne Wohnkonzept ein. Ein weiteres Highlight ist der Sonnenbalkon, der ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen ist.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Das hochwertige Nussbaum-Dielenparkett sorgt für eine warme und elegante Wohnatmosphäre, während die maßgefertigten deckenhohen Zimmertüren das exklusive Designkonzept unterstreichen. Das Dach der Immobilie wurde vor sechs Jahren vollständig erneuert, und auch der Aufzug wurde modernisiert und bietet höchsten Komfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zu einem Preis von 25.000 Euro erworben werden. Der Stellplatz ist für 1.090 Euro p.A. vermietet.

Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung eine perfekte Kombination aus Stil, Komfort und Lage und wird selbst anspruchsvollsten Erwartungen gerecht.

## Ausstattung

- Hochwertiges Nussbaum-Dielenparkett in allen Wohnräumen
- Maßgefertigte, deckenhohe Zimmertüren
- Neuwertige Einbauküche (weniger als 1 Jahr alt)
- Offener Wohn- und Küchenbereich für ein großzügiges Raumgefühl
- Glas-Schiebetür als stilvolle Abtrennung zwischen Wohnbereich und Schlafzimmern
- Sonnenbalkon mit optimaler Ausrichtung
- Komplett erneuertes Dach vor 6 Jahren
- Modernisierter Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln-Niehl, einem Stadtteil, der durch seine angenehme Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung besticht. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum beliebten Stadtviertel Köln-Nippes aus, das fußläufig erreichbar ist und mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und einem lebendigen Wochenmarkt zum Verweilen einlädt.

In der direkten Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken, die den Alltag besonders komfortabel machen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien sowie der S-Bahnhof Köln-Nippes sorgen für schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt

und darüber hinaus. Auch mit dem Auto erreicht man über die nahegelegene Auffahrt zur A57 die umliegenden Städte und Regionen problemlos.

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Rhein und die Grünflächen des Niehler Rheinufer zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien. Die Verbindung aus urbaner Infrastruktur, kulturellem Angebot und naturnahem Wohnen macht diese Lage zu einer der gefragtesten in Köln.

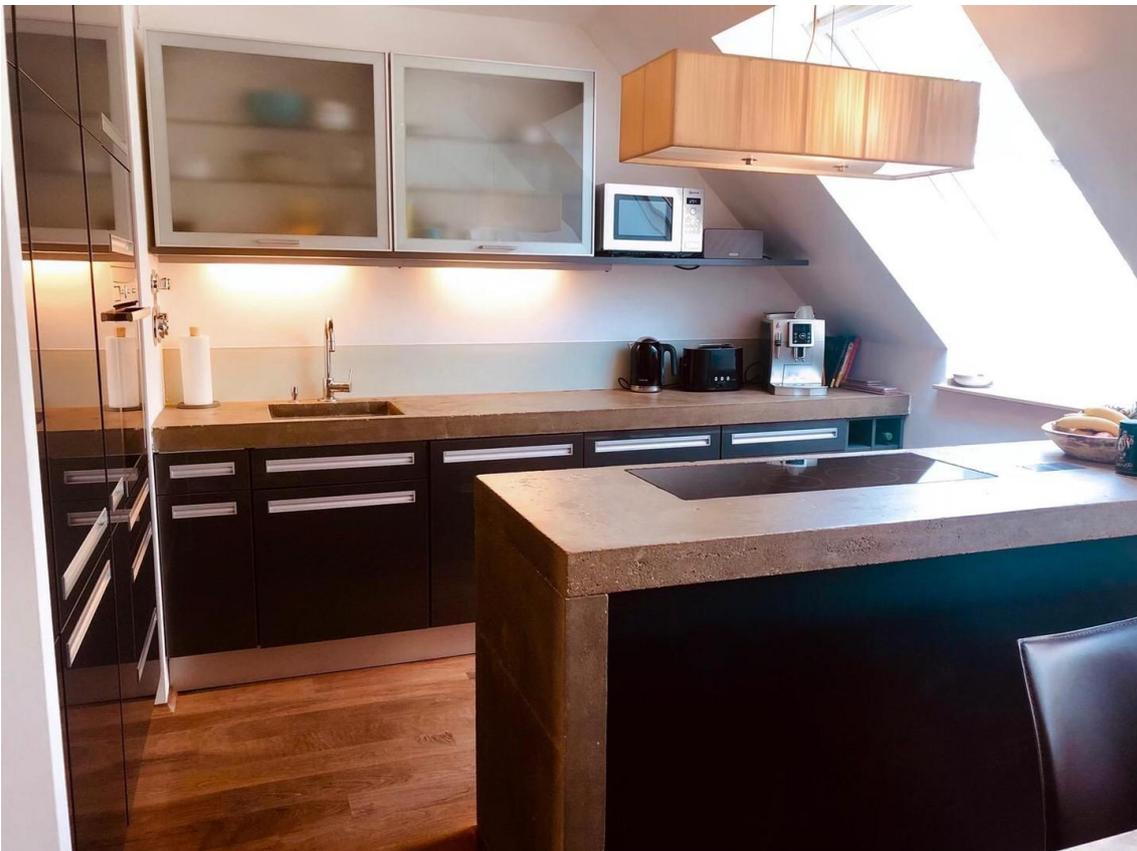
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



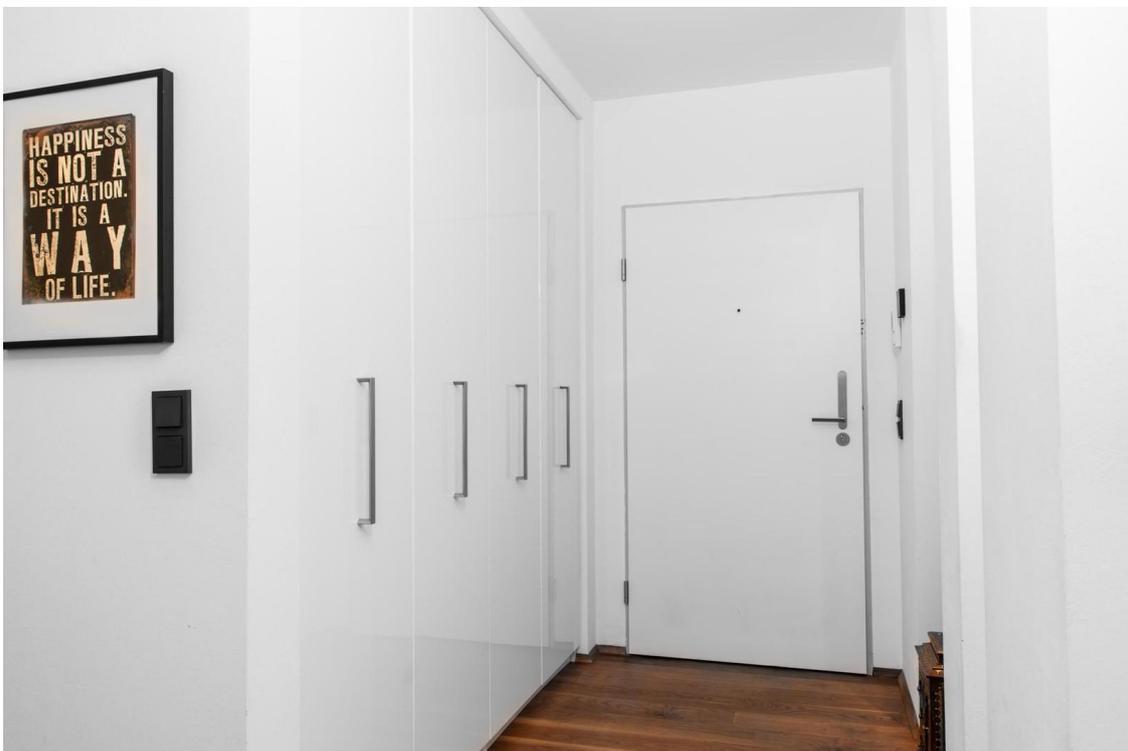
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

