

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

111 Qm Wohnung in Köln-Porz mit Garten und Balkon



Objekt-Nr. **OM-327345**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **412.000 €**

Ansprechpartner:
Mateo

Himbeerweg 4
51147 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	478 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene Vierzimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 111 m² bietet ein perfektes Zusammenspiel aus Komfort, Stil und Funktionalität. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und ist Teil einer soliden und harmonischen Eigentümergemeinschaft. Die helle und freundliche Raumgestaltung sowie zahlreiche Highlights machen diese Wohnung zu einem echten Juwel.

Die Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt und ab November 2025 frei. Beim Kauf wird ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen bei dem der aktuelle Eigentümer eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.200 € zahlt.

Besonderheiten:

- **Raumaufteilung:**

- o Die Wohnung empfängt Sie mit einer übersichtlichen Diele, von der alle Räume sternförmig angeordnet sind.

- o Ein geräumiges Wohnzimmer mit ca. 38 m² beeindruckt durch Helligkeit und Flexibilität in der Nutzung. Ein französischer Balkon im Essbereich sorgt für eine optimale Lichtdurchflutung.

- o Der angrenzende Balkon, ausgestattet mit einer elektrischen Markise, bietet eine perfekte Oase für sonnige Tage.

- **Zusätzlicher Raum:**

- o Der Spitzboden, über eine ausziehbare Treppe von der Diele zugänglich, wird derzeit als Abstellraum genutzt und bietet mit Tageslicht flexible Nutzungsmöglichkeiten.

- **Moderne Ausstattung:**

- o Eine Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für angenehme Wärme.

- o Das große Badezimmer wurde 2014 saniert und begeistert mit modernem Design, einer Badewanne und Tageslicht.

- o Ein separates Gäste-WC mit Dusche wurde 2019 komplett erneuert und modernisiert.

- **Einbauküche:**

Die stilvolle und neue Einbauküche ist perfekt in die großzügige Küche integriert. Hier finden Hobbyköche ihre kulinarische Spielwiese. Diese wurde 2019 komplett neu verfliest.

- **Hochwertige Materialien:**

- o Parkettböden, modernes Laminat und Fliesen prägen das hochwertige Wohnambiente. Das Wohnzimmerparkett wurde 2019 professionell geschliffen und geölt.

Einzigartiges Extra:

Der zur Wohnung gehörige Garten mit Stromanschluss ist ein wahres Highlight. Hier können Familien entspannen, Kinder spielen und Gartenliebhaber ihre Leidenschaft ausleben. Der Garten wurde 2019 liebevoll neugestaltet und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Praktische Features:

- Einzelgarage mit direktem Zugang zum Treppenhaus, zusätzlich als Kellerersatz nutzbar.

- Stellplatz vor der Garage zur alleinigen Nutzung.

- Ein Waschkeller für eigene Geräte ist ebenfalls vorhanden.

- Außerdem ist ein Fahrradkeller vorhanden.

Highlights der Renovierung (2019):

- Gäste-WC wurde mit neuen Leitungen, neuen Sanitärelementen ausgestattet und mit hochwertigen Materialien verflieset.
- Komplett verspachtelte und frisch gestrichene Wände in der ganzen Wohnung.
- Die Decken wurden mit Rigips verkleidet, professionell verspachtelt, gestrichen und mit zahlreichen LED Einbauleuchten bestückt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Willkommen in Köln-Grengel – einer ruhigen, grünen Oase im Süden von Köln-Porz! Dieses charmante Viertel, einst landwirtschaftlich geprägt, hat sich zu einer harmonischen Wohngegend entwickelt, die den perfekten Mix aus Großstadtnähe und Natur bietet.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt: Der Flughafen Köln/Bonn ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Autobahnen A559, A59, A3 und A4. Auch das öffentliche Nahverkehrsnetz ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und umliegende Regionen.

Berufspendler schätzen zudem die Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie der Luftwaffenkaserne und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR).

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl und Netto sowie Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien in der Nähe.

Freizeitliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Die naturgeschützte Wahner Heide lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Weitere Naherholungsziele wie der Königsforst oder das Gut Leidenhausen bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Sportbegeisterte können sich im Wahnbad, im Golfclub oder bei den örtlichen Tennis- und Fußballvereinen austoben.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie nie weit vom pulsierenden Leben entfernt – ein idealer Standort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lebensqualität, die Köln-Grengel zu bieten hat.

Infrastruktur:

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

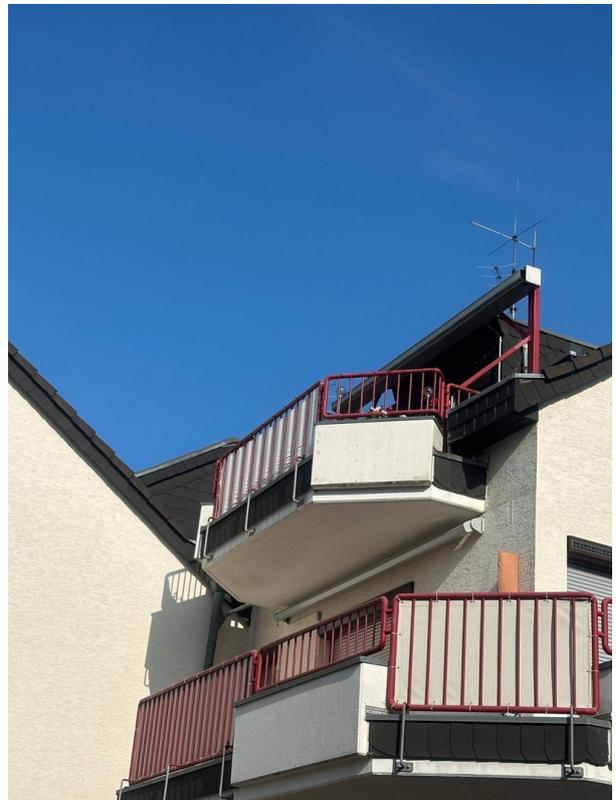
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

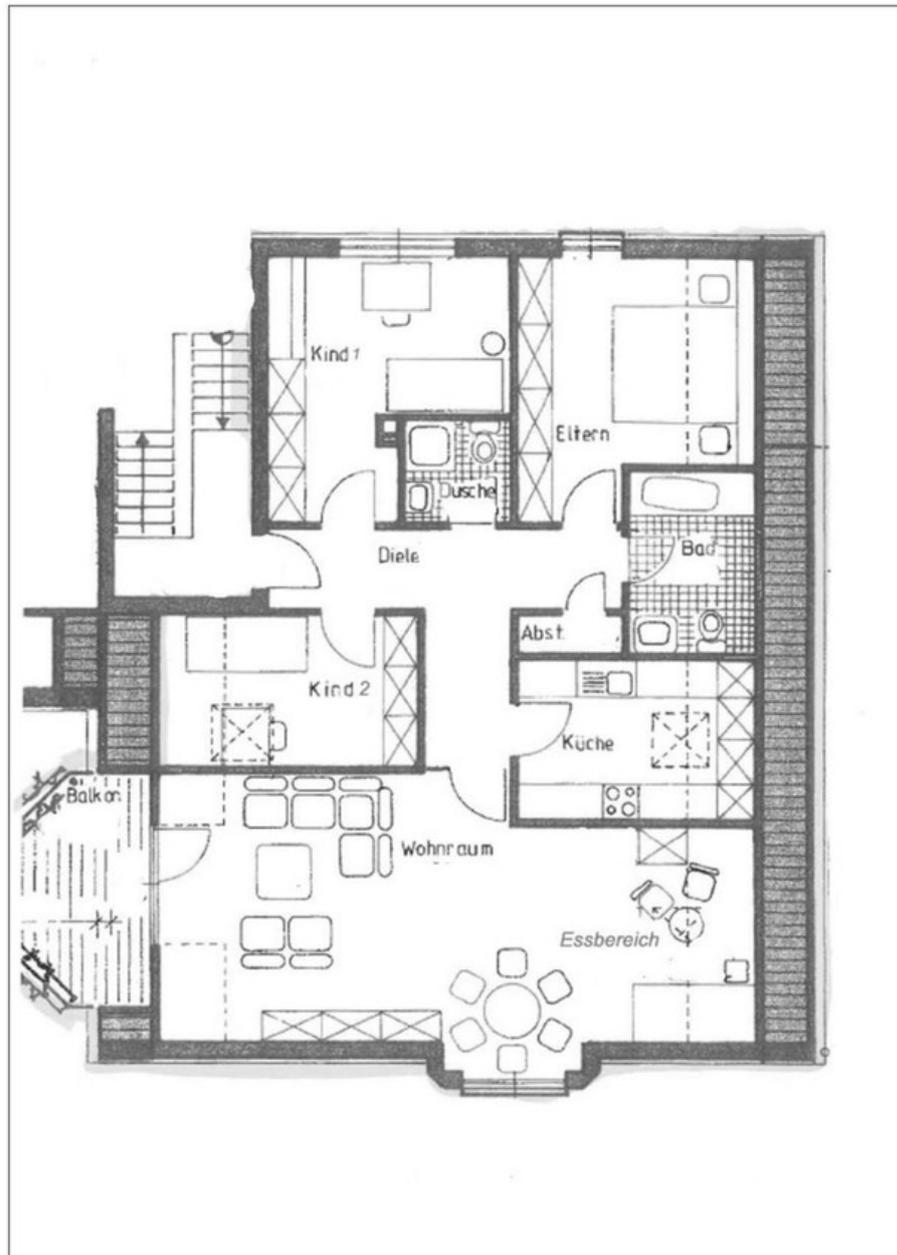


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss



Grundriss ist nicht maßstabsgetreu