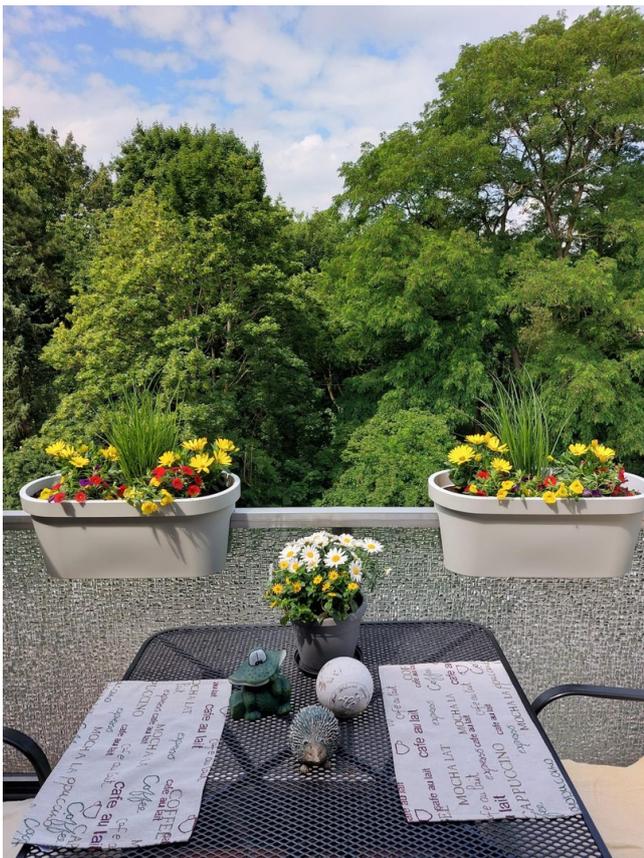


Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

**++Provisionsfrei++ Einzigartige 3 Zimmer
Dachgeschosswohnung in TOP Lage von Köln-Longerich**



Objekt-Nr. OM-328114

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **339.000 €**

50739 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	407 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage von Köln-Longerich befindet sich diese lichtdurchflutete, äußerst gemütliche Dachgeschosswohnung im 3. OG eines gepflegten, vollverklinkerten Vier-Parteienhauses.

Die Wohnfläche verteilt sich mit einem optimal gestalteten Grundriss auf ein Wohnzimmer mit großzügigen Fensterfronten, zwei Schlafzimmer, eine Küche, zwei Badezimmer, davon ein Dusch- und ein Wannenbad (jeweils mit Toilette) einen Abstellraum und einen Balkon. Das 2. Schlafzimmer kann ideal auch als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden.

Den sonnigen Balkon mit Westausrichtung betreten Sie vom Wohnzimmer aus. Er bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder ein gemütlicher Grillabend - diese Oase bietet Ihnen Erholung pur.

Auf jeder Etage des Hauses befindet sich nur eine Wohneinheit; daher bewohnen Sie die oberste Etage ganz alleine, wie in einem Penthouse. Überdies verleihen die leichten Dachschrägen der Wohnung ihre Einzigartigkeit und einen ganz besonderen Charme.

Ein privates Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Für die gemeinschaftliche Nutzung steht eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Fahrradkeller mit Außentreppe zur Verfügung.

Bei der angegebenen Wohnfläche sind die Dachschrägen bereits entsprechend abgezogen und der Balkon lediglich mit 25% berücksichtigt.

Die tatsächliche Grundfläche der Wohnung ist somit deutlich größer als die angegebene Wohnfläche.

Das Haus wird durch eine Immobilienverwaltung professionell betreut; im Wohngeld sind hierfür ca. 130,00 Euro p. m. für laufende Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum, Zuführung zur Rücklage und das Verwalterhonorar enthalten.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann nach Auszug ohne Renovierungsarbeiten bezogen werden.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören im Wesentlichen:

Fußbodenheizung und zentrale Warmwasserversorgung

Parkettboden (Echtholz-Stäbchen-Parkettboden) im Wohnzimmer (abgeschliffen und versiegelt in 2022)

Fliesen in beiden Schlafzimmern, Küche, Bädern, Flur, Abstellraum und Balkon

Neue Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung in der gesamten Wohnung (in 2022)

Elektrische Rolläden in den beiden Schlafzimmern sowie maßgefertigte Plisees im Wohnzimmer und in der Küche

Glastüren vom Flur zum Wohnzimmer und vom Wohnzimmer zur Küche

Hoch- und neuwertige sowie maßgefertigte Einbauküche von Siematic mit Elektro Markengeräte (überwiegend Firma „Miele“).

Markise auf dem Balkon

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

In 2022 wurden alle Fenster der Wohnung gegen hochwertige Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung ausgetauscht. Im gleichen Zuge wurde auch das Parkett im Wohnzimmer abgeschliffen und neu versiegelt.

Ende 2023 wurden zudem die Wasserleitungen (Warm- und Kalt) des Küchenstrangs erneuert und die Abwasserleitung saniert.

Alle Angaben diese Exposés wurden mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch können wir keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und ohne Makler, so dass Sie von deutlich geringeren Nebenkosten profitieren.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Objektdaten:

Objekttyp: Etagenwohnung, Wohnung

Adresse: (Longerich) 50739

Etage: 3 (Dachgeschoss)

Wohnfläche: ca. 72qm

Zimmer: 3

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 2

Balkon: 1

Wohneinheiten: 4

Heizungsart: Zentralheizung (erneuert in 2015)

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr 1984

Zustand: gepflegt

Ausstattung der Wohnung: hochwertig

Letzte Modernisierung/Sanierung 2023

Verfügbar: nach Vereinbarung

Hausgeld: 407,00 € (hierin enthalten sind ca. 130,00 € für laufende Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum, Verwalterhonorar und Zuführung zur Rücklage).

Provisionspflichtig: Nein

Lage

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstr./Sackgasse in Longerich.

Longerich liegt linksrheinisch, zwischen Grüngürtel und Nippes und ist geprägt von Einfamilienhaus-Siedlungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, ein Krankenhaus, Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Kirchen und nicht zuletzt mehrere Restaurants sind fußläufig erreichbar. Mittwochs und samstags findet unweit ein Wochenmarkt statt.

Die Haltestelle Longericher Str. mit diversen Busverbindungen sowie der Stadtbahnlinie 15 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit der Straßenbahn sind Sie in ca. 10 min. in Nippes, in

ca. 20min in der Innenstadt. Überdies ist der Longericher Bahnhof in ca. 1 km Entfernung fußläufig schnell erreichbar. Hier haben Sie über die Linien S 6 und S11 in weniger als 15min Fahrzeit direkten Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof. Mit den S Bahnlinien erreichen Sie zudem Bergisch Gladbach bzw. über Dormagen den Düsseldorf Flughafen ohne umzusteigen.

Das Autobahnkreuz Köln Nord mit direkter Anbindung an die A1 und A 57 erreichen Sie in ca. 5min Fahrzeit.

Grün- und Parkflächen, Sportplätze und nicht zuletzt der nahegelegene Fühlinger See bieten vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie des hohen Wohn- und Freizeitwertes gehört Longerich zu den gefragten Wohnlagen von Köln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

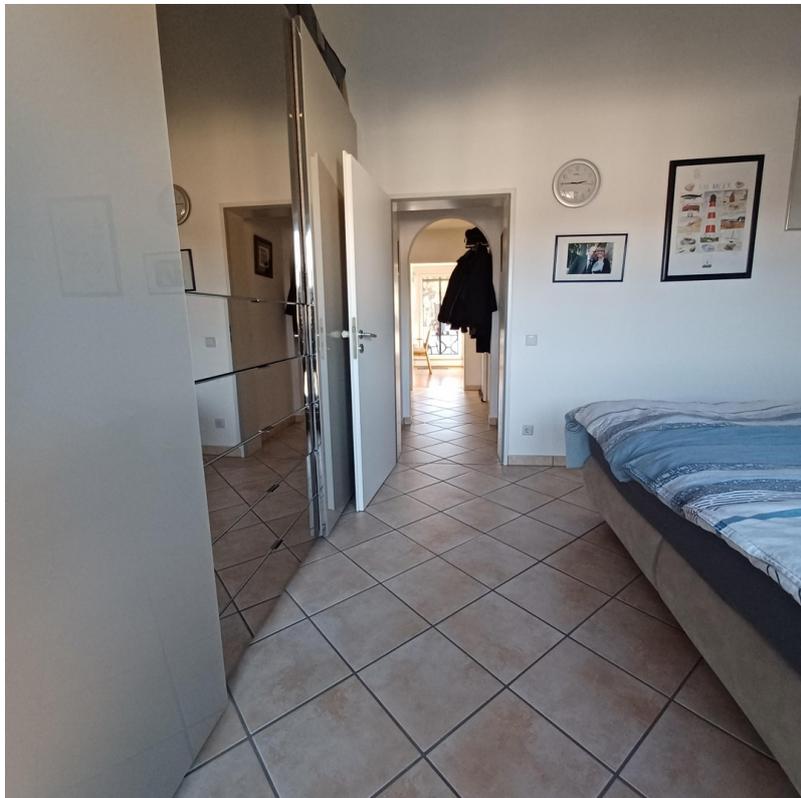


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur mit Eingangstür

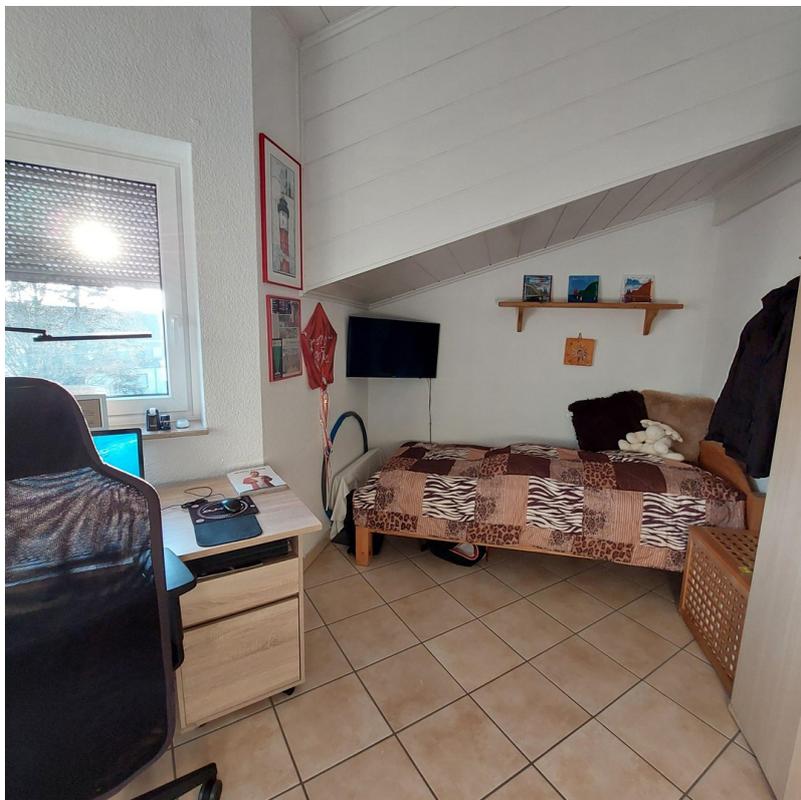


Flur

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer/Büro/Kind

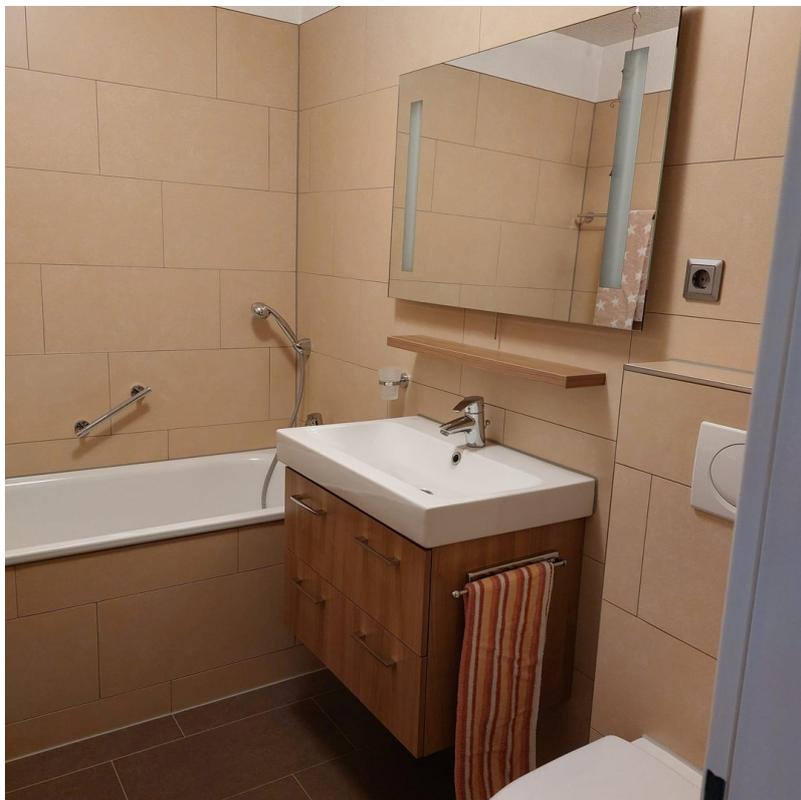


2. Schlafzimmer/Büro/Kind

Exposé - Galerie



Wannenbad mit Toilette



Wannenbad mit Toilette

Exposé - Galerie



Duschbad mit Toilette

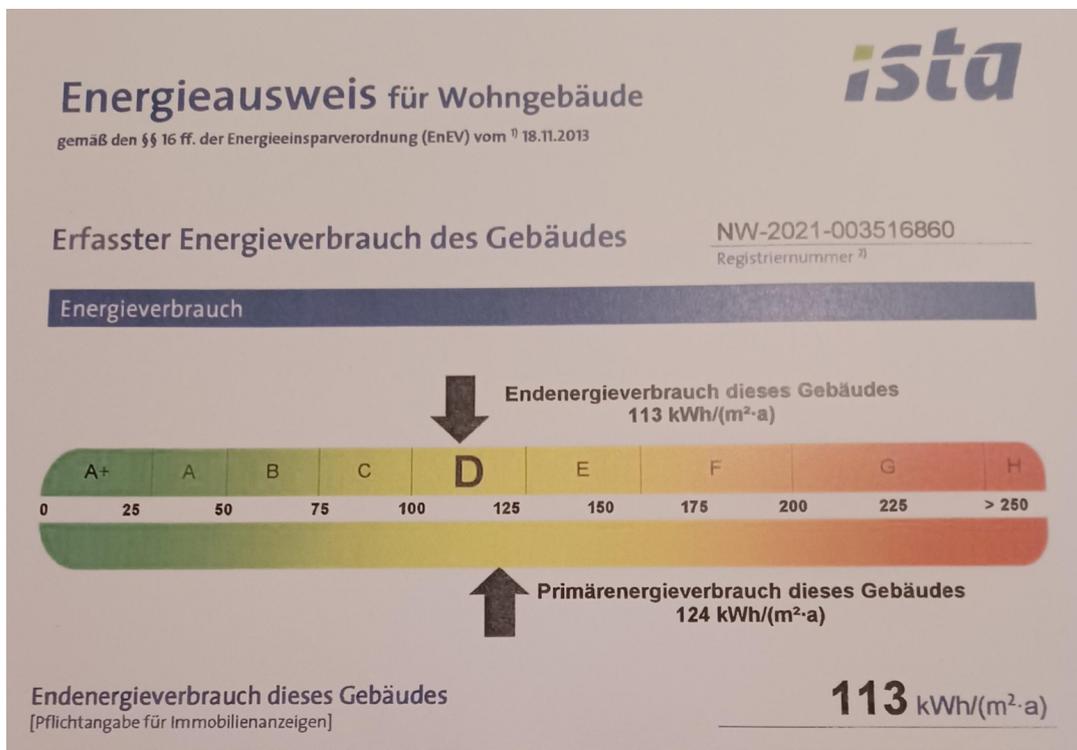


Balkon

Exposé - Galerie

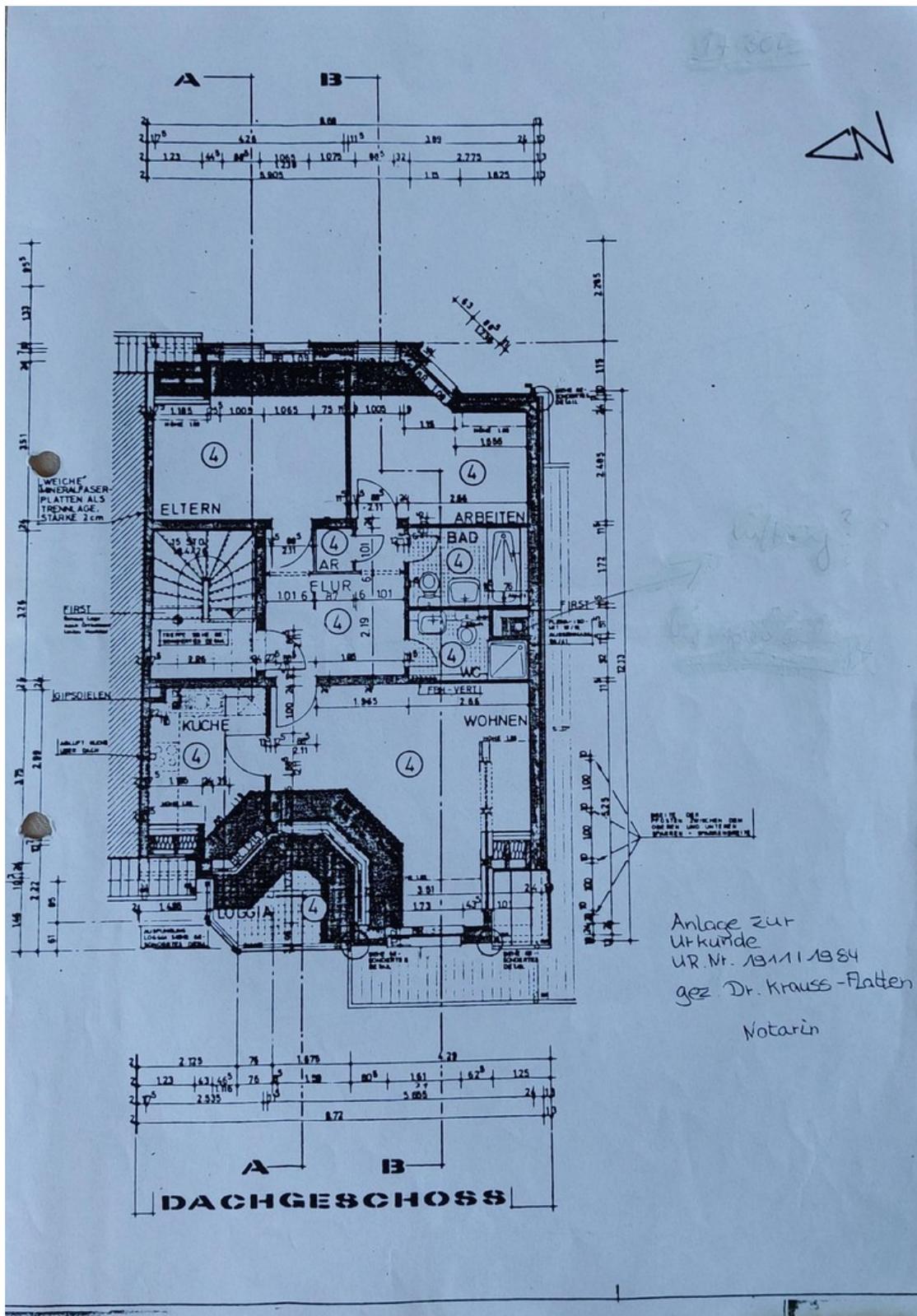


Balkon mit Markise



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss