

Wohnen mit Stil in Köln-Rodenkirchen

50996 Köln / Rodenkirchen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: FF-K-003016



Wohnfläche ca.: **122 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **730.000 EUR**



Wohnen mit Stil in Köln-Rodenkirchen

Objekt ID	FF-K-003016
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	50996 Köln / Rodenkirchen
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	122 m ²
Nutzfläche ca.	20 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Garage, Gäste-WC, Keller, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	385 EUR
Kaufpreis	730.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine charmante Eigentumswohnung mit dem gewissen Etwas? Dann ist die 122 m² große Wohnung genau das Richtige für Sie!

Die Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Flur, der optisch in zwei Bereiche aufgeteilt ist. Somit grenzen sich die Schlafräume von den Wohnräumen gut ab. Der große Wohnbereich schafft sehr viel Charme und Atmosphäre. Hohe Decken und eine Galerie, die durch die wunderschönen alten Holz Balken in Szene gesetzt werden, runden den Wohnbereich ab. Optisch ist der Wohnbereich, durch den Kamin, in zwei Bereiche getrennt. Zwei Seiten sind mit Fenstern versehen welche schönes Tageslicht spenden. Der größere Bereich kann optimal als Wohnzimmer genutzt werden. Der kleinere Bereich kann mit einem schönen Esstisch perfekt in Szene gesetzt werden. Ein Highlight ist der eben genannte gemütliche Kamin, der mit rotem Backstein versehen wurde. Vom Wohnbereich aus kann man den ersten Balkon der Wohnung betreten. Hier kann man ohne Probleme einen kleinen Tisch mit zwei Stühlen platzieren.

Die Küche befindet sich in einem separaten Raum und wurde den Möglichkeiten des Raumes angepasst. Im Raum befindet sich eine Schräge, welcher die Einbauküche optimal angepasst wurde. Eine kleine Abstellkammer ermöglicht Ihnen viel Stauraum.

Betritt man den anderen Flurbereich so erreicht man als erstes ein Gäste-WC in heller Fliesenoptik. Nebenan befindet sich das Kinderzimmer. Wahlweise könnte dieser Raum auch wunderbar als Arbeitszimmer genutzt werden. Sehr schön ist hier der zweite Balkon der Wohnung. Dieser ist zum einen vom Kinderzimmer und zum anderen vom Schlafzimmer aus zugänglich. Der Balkon ist praktisch geschnitten und ermöglicht viel Platz zum Entspannen. Zwischen dem Kinder- und dem Schlafzimmer liegt das große Tageslichtbad. Hier wurde mit weißen und erdfarbenen Fliesen eine schöne und freundliche Atmosphäre geschaffen. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne und eine separate Dusche.

Das angrenzende Schlafzimmer wurde durch eine Gaube vergrößert und wirkt durch die vorhandenen Schrägen sehr gemütlich. Ohne Probleme lassen sich hier schön Bett und Schrank platzieren.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein ausgebautes Dachgeschoss, das zurzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Von der Galerie hat man hier einen sehr schönen Blick in den Wohnbereich. Die Fläche der Galerie beträgt, zusätzlich zur Wohnfläche, noch einmal 20 m². Diese darf allerdings nicht als Wohnfläche ausgewiesen werden und sei hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Der Boden der Wohnung besteht aus hochwertigem, hellem Parkett. Das Schlafzimmer wurde mit einem dunklen Laminatboden versehen.

Auf dem Dach wurde eine Solaranlage installiert, wodurch das Wasser zum Teil beheizt wird.

Ausstattung

- Parkettboden
- Kamin
- Galerie
- 2 Balkone
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gaszentralheizung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Kellerraum



- Garage

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon.

Mein Makler Köln - Christian Wahlen Immobilien

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.06.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Rodenkirchen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen im Kölner Süden und hat sich über Jahre seinen dörflichen Charme bewahren können. Die ruhige und grüne Umgebung am Rhein bietet Ihnen zahlreiche Vorteile, denn hier lassen sich Arbeiten, Alltag und Freizeit ideal miteinander verbinden. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im nahe gelegenen Ortskern. Ob Bäcker, Ärzte oder mehrere Lebensmittelläden: Hier ist alles in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vorhanden und tragen zu einer familienfreundlichen Umgebung bei. Neben zahlreichen Freizeitangeboten werden Sie die Idylle und Naturverbundenheit Ihrer neuen Wohnlage genießen: Nach Feierabend und an Wochenenden genießen Sie am Rhein Entspannung und sportlichen Aktivitäten. Genießen Sie ein Picknick mit der gesamten Familie oder erkunden Sie die Natur. Freizeitsportler werden von den abwechslungsreichen Rad- und Joggingstrecken am Rhein begeistert sein.





