

## Freie Erdgeschosswohnung mit großem Wohnbereich und Terrasse in Müngersdorf



Objekt: 7131#Njh8qJ

### Preise & Kosten

Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Kaufpreis	480.000 €
Kaufpreis pro Fläche	5.852 € (m <sup>2</sup> )
Stellplatzkaufpreis Freiplatz	20.000 €
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2

Anzahl Stellplätze	1
Terrassen	1
Verfügbar ab	sofort bzw. nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	164kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1986
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Erdgas schwer

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Toplage von Köln-Müngersdorf

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1986 wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und bietet auf ca. 82 m<sup>2</sup> ein komfortables und hochwertiges Zuhause in ruhiger, gehobener Lage.

Der Grundriss überzeugt: Über die Diele erreichen Sie das großzügige Schlafzimmer sowie ein separates Gäste-WC mit Dusche. Im Zentrum der Wohnung befindet sich die modern gestaltete Küche und das helle Tageslichtbad mit Badewanne.

Besonderes Highlight ist der offene Wohn- und Essbereich und großen Fensterflächen, die für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die gepflegte Gartenanlage steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus sorgt für maximalen Komfort – der Zugang zur Wohnung ist dabei bequem und wettergeschützt möglich.

In den letzten Jahren wurden bereits umfangreiche und wichtige Sanierungen und Erneuerungen im Gebäude umgesetzt.

Im Einzelnen sind dies:

- Strangsanierung in 2022
- Einbau einer hybridfähige Gasheizung in 2024 (Die Angaben im Energieausweis basieren auf dem Zustand vor dem Einbau der neuen Heizung, da bisher keine Verbrauchsdaten vorliegen)
- Wasserenthärtungsanlage in 2024

Die Wohnung wird kurzfristig frei. Machen Sie sich gerne selbst ein Bild vor Ort und vereinbaren mit uns einen

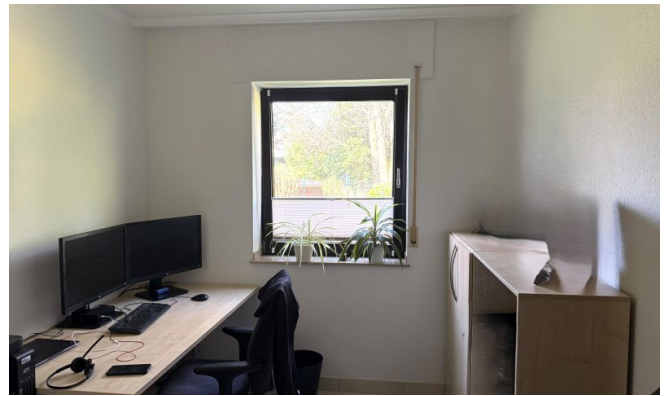
Besichtigungstermin.

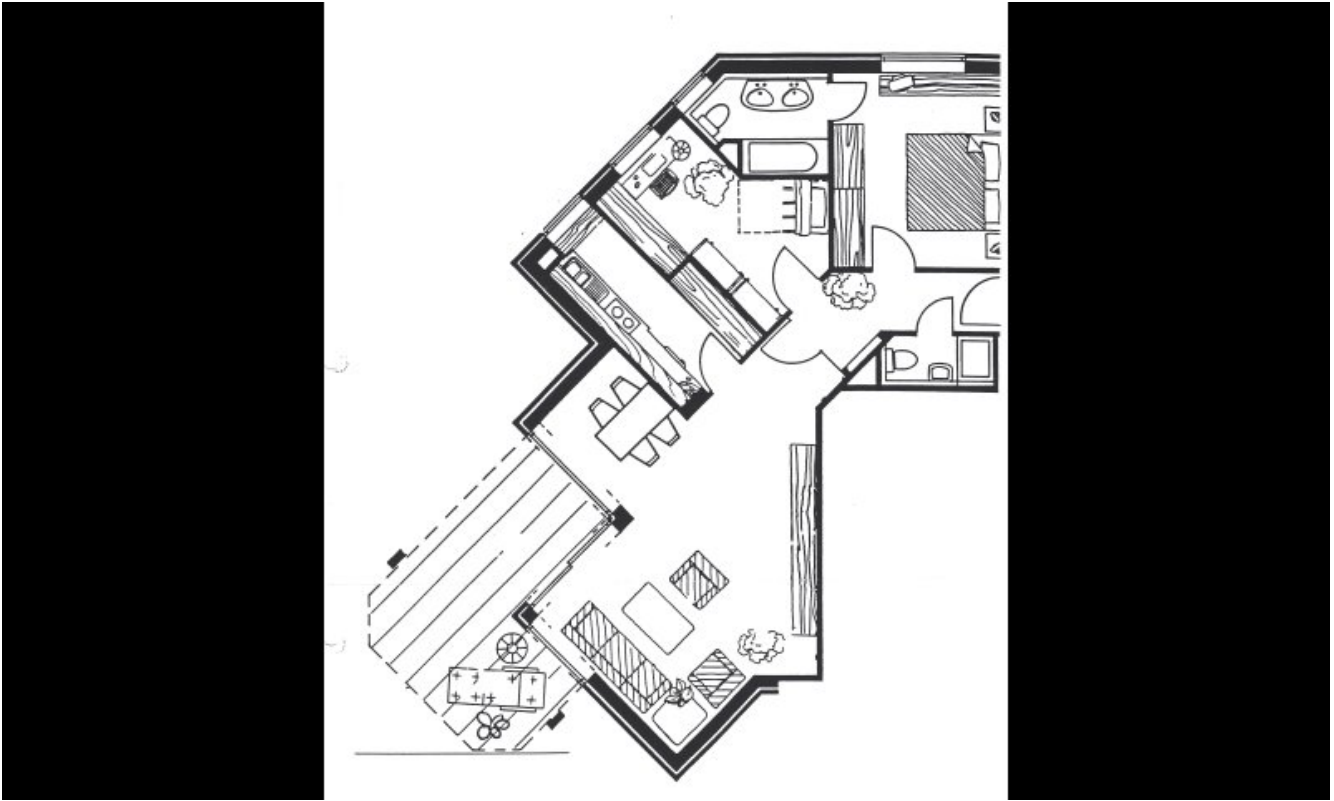
## Lage

- Stadtteil: Köln Müngersdorf
- Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fußweg öffentlicher Verkehr: 3 Minuten
- Fahrzeit Autobahn: 5 Minuten
- Fahrzeit Hauptbahnhof: 20 Minuten
- Fahrzeit Flughafen Köln/Bonn: 25 Minuten
- Straßenbahn Linie 1 Haltestelle Junkersdorf
- Bus: Linie 141, 143, 144, 148 und 172 Haltestelle Junkersdorf
- Autobahn: A1 Kreuz Köln/West

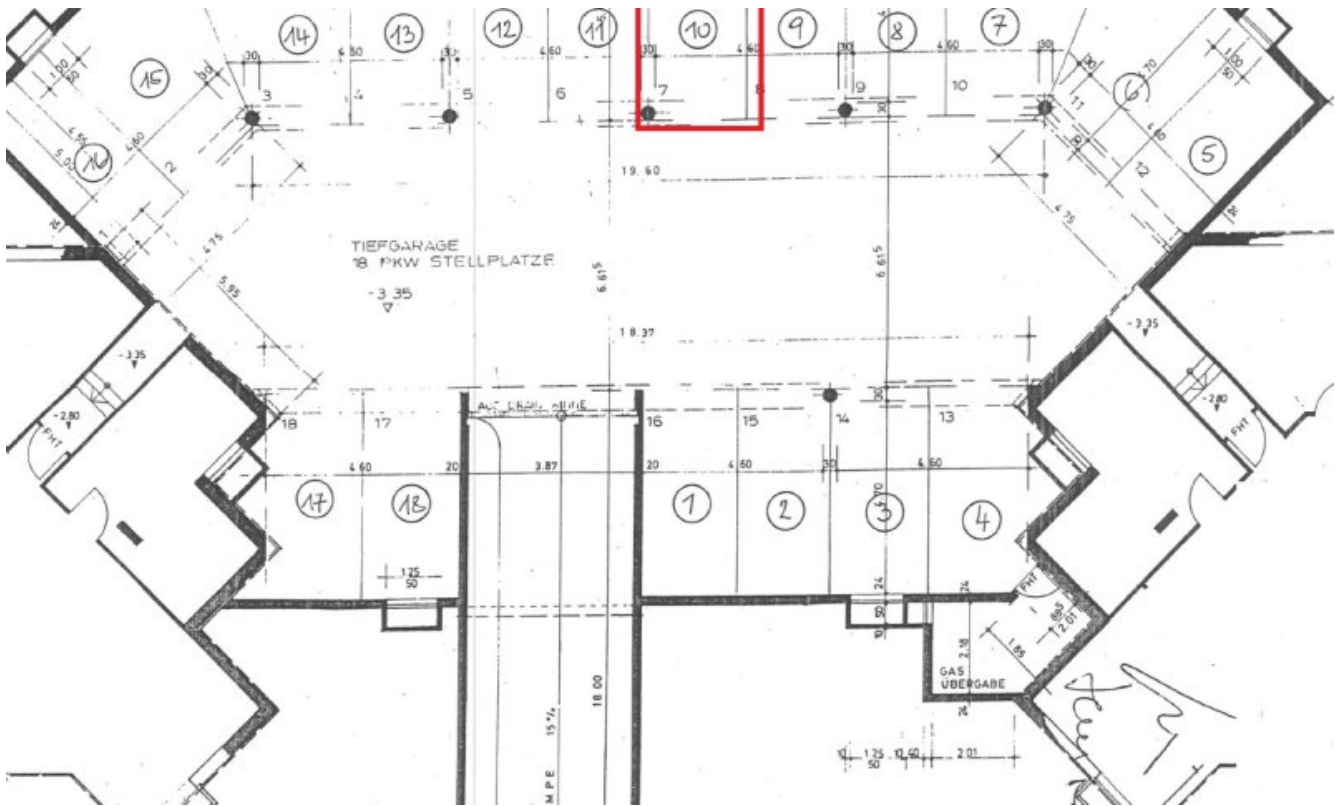
## Sonstiges

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten eine laufzeitabhängige Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Auftraggeber fällig wird. Die Höhe der Provision können Sie unter [www.dgi-koeln.de](http://www.dgi-koeln.de) einsehen.





Grundrissplan EG (Grundriss)



TG (Grundriss)

## **Ansprechpartner**

Heiko Göttlicher  
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH  
Hildeboldplatz 21  
50672 Köln

Zentrale  
Mobil

+49 221 99044996  
+49 170 8700312