Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH

Dachgeschosswohnung mit Galeriegeschoss und großem Balkon in Müngersdorf

Objekt: 7070#Njh8qJ

Preise & Kosten	
Provisionshinweis	provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
Kaufpreis	439.000 €
Kaufpreis pro Fläche	5.917 € (m²)
Stellplatzkaufpreis Freiplatz	20.000 €
Anzahl Freiplatz	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	83,65 m²
Zimmer	2,50
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2

Anzahl Stellplätze	1
Balkone	1
Terrassen	1

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	164kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1986
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Erdgas schwer

Ausstattung	
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage

Objektbeschreibung

Traumhafte 2,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie sucht neuen Besitzer!

Tauchen Sie ein in die besondere Atmosphäre dieser charmanten Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1986, welche in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert wurde. Auf ca. 84 Quadratmetern erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Durch die Diele gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer und das Gäste-WC. Im zentralen Bereich der Wohnung befinden sich die Küche und das lichtdurchflutete Badezimmer mit Wanne sowie eine Wendeltreppe, die zur Galerie führt. Der hintere Teil der Wohnung beherbergt den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Durch die offene Galerie, mit einer Größe von ca. 16 m², haben Sie durch die hohen Decken und vielen Fensterflächen im Wohn- und Essbereich ein außergewöhnliches Raumgefühl. Das helle Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC mit Dusche bieten zusätzlichen Komfort. Vom sonnigen Balkon genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne. Zur Wohnung gehört eine liebevoll angelegte und gepflegte Grünanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gehobenen Wohngegend, die ideale Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und größtenteils fußläufig zu erreichen. Ein Stellplatz steht in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Der Zugang zur Wohnung ist trockenen Fußes 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

- Wasserenthärtungsanlage in 2024

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren vermietet. Um die Privatsphäre des derzeitigen Mieters zu schützen, enthält diese Anzeige keine aktuellen Innenfotos. Machen Sie sich gerne selbst ein Bild und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.

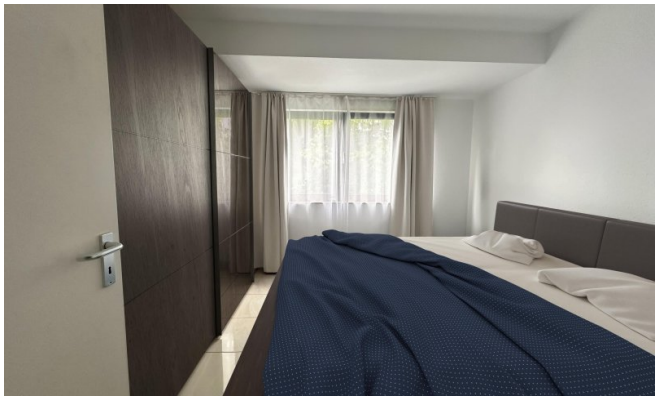
Lage

- 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 3, 13, 18 Haltestelle Neufelder Str.
- Bus: Linie 157 Haltestelle Schwindstraße oder Böcklinstraße
- Autobahn: A3 Richtung Frankfurt am Main und Oberhausen und Anschluss an das Kreuz Köln Ost A4 Richtung Olpe

Sonstiges

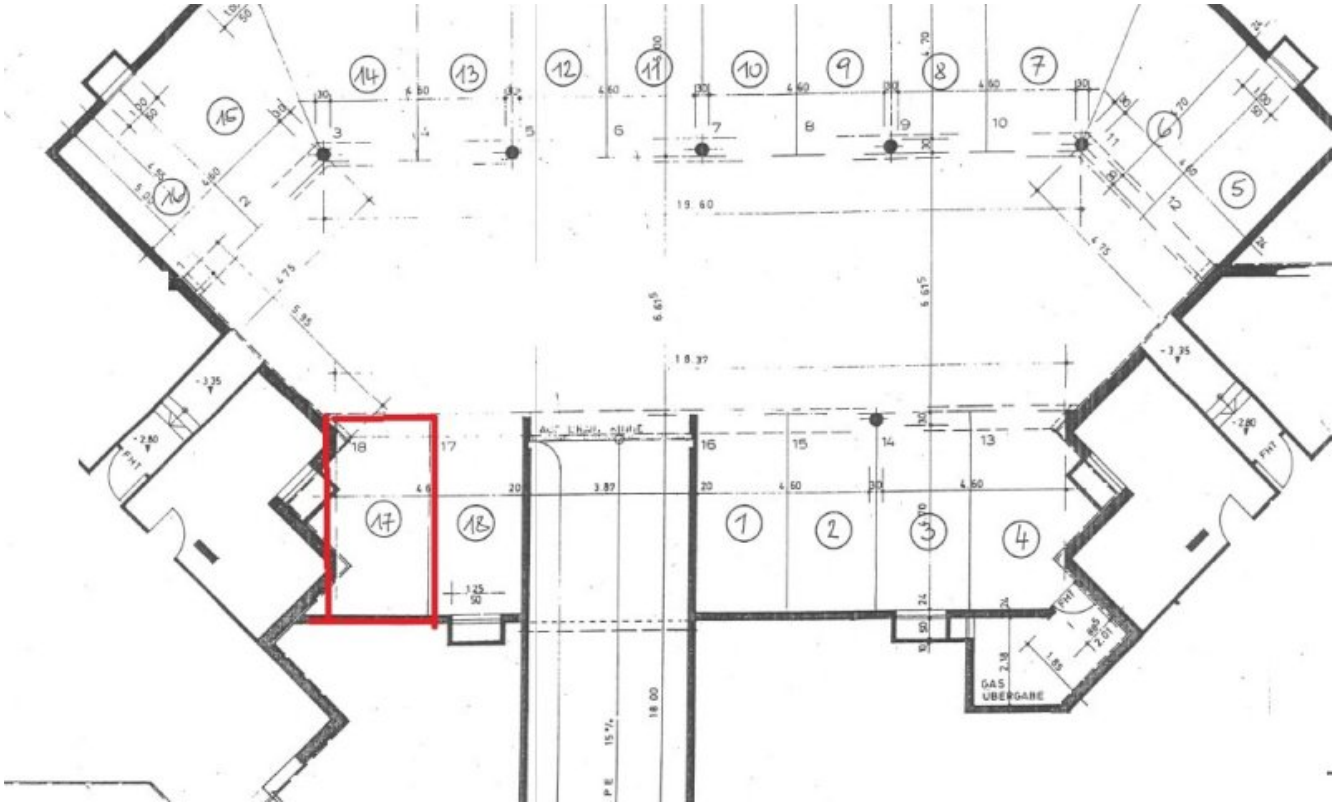
Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle eines Vertragsabschlusses, bei nicht als provisionsfrei gekennzeichneten Objekten eine laufzeitabhängige Provision zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Sie als Auftraggeber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

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

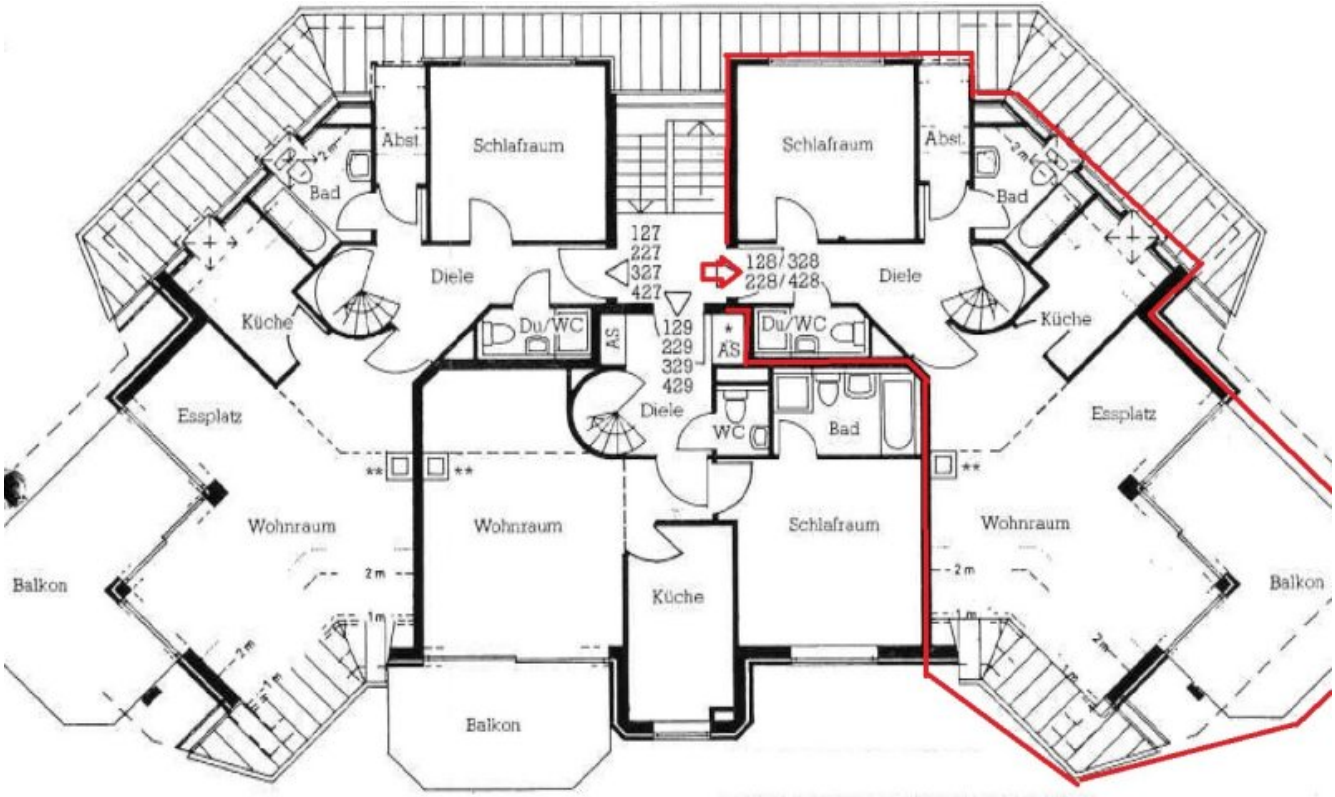


Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

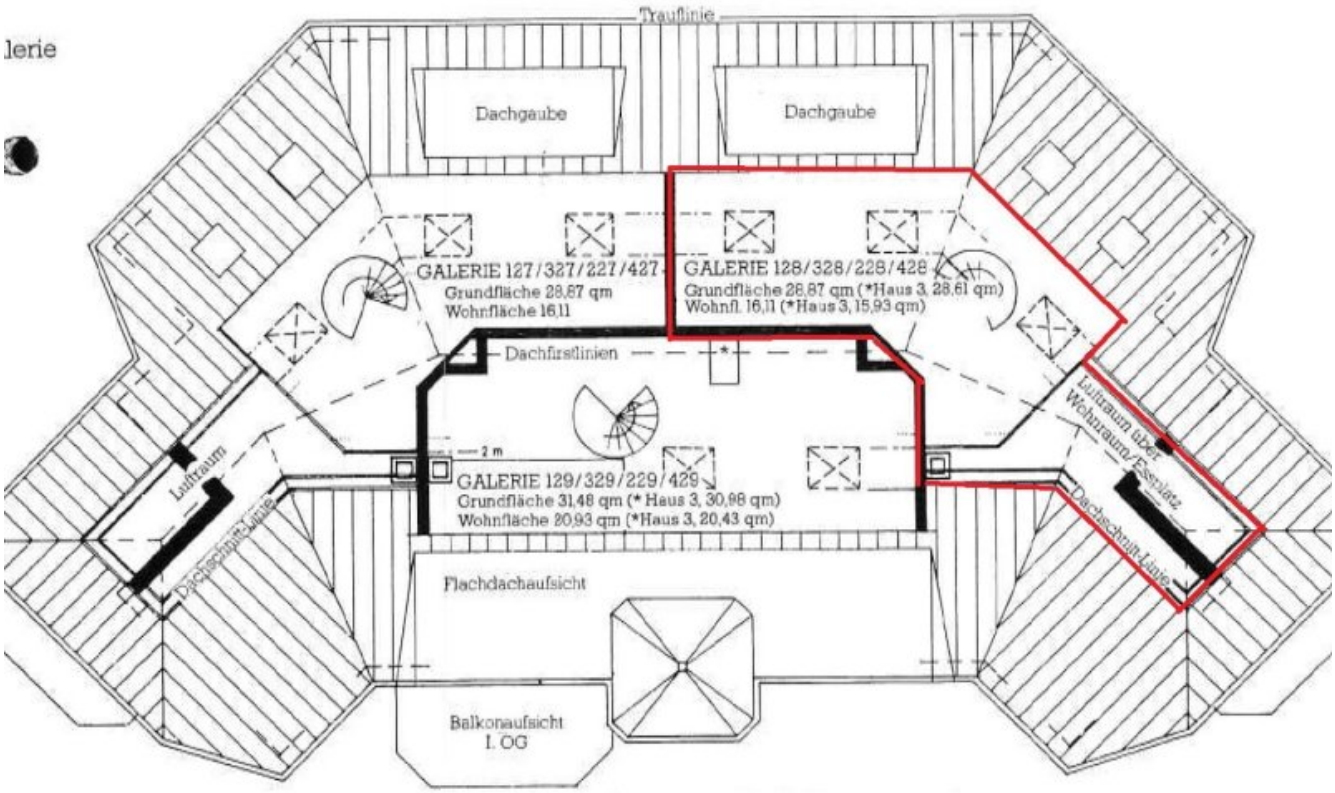


GrundrissplanTiefgarage (Grundriss)



Grundrissplan DG (Grundriss)

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH



Grundrissplan Galerie (Grundriss)

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH

Ansprechpartner

Heiko Göttlicher
Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH
Hildeboldplatz 21
50672 Köln

Zentrale	+49 221 99044996
Mobil	+49 170 8700312