Dederichs & Göttlicher Immobilien GmbH

# Maisonettewohnung mit Galeriegeschoss und großem Balkon in Müngersdorf



## Objekt: 002

| Preise & Kosten | |
|---|---|
| Provisionshinweis | provisionspflichtig, siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen |
| Kaufpreis | 450.000 € |
| Stellplatzkaufpreis Tiefgarage | 20.000 € |
| Anzahl Tiefgarage | 1 |

| Angaben zur Immobilie | |
|---|---|
| Wohnfläche | 85,51 m² |
| Zimmer | 2,50 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Anzahl Stellplätze | 1 |

| | |
|---|---|
| Balkone | 1 |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Endenergiebedarf | 164 |
| Energieeffizenzklasse | F |
| Primärenergieträger | Erdgas leicht |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Stellplatzart | Tiefgarage |

# Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Toplage von Köln- Müngersdorf.

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1986 wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und bietet auf ca. 85,51 m² ein komfortables und hochwertiges Zuhause in ruhiger, gehobener Lage.

Der Grundriss überzeugt: Über die Diele erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer sowie die attraktive Galerie, das Schlafzimmer und die Küche. Zudem steht in der Diele ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Im Zentrum der Wohnung befindet sich der modern gestaltete Wohnbereich und die Galerie. Die tolle und angenehme Deckenhöhe sorgt für ein einmaliges

Raumgefühl. Die eigene Terrasse ist an den Wohnbereich angegliedert und bietet einen ruhigen Platz zum Erholen. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist als Bad en Suite direkt an das Schlafzimmer angegliedert und modern ausgestattet.

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

- Wasserenthärtungsanlage in 2024

Die Wohnung ist seit 2019 vermietet. 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: 1 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

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags fällt für Käufer und Verkäufer jeweils eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. an.

Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH









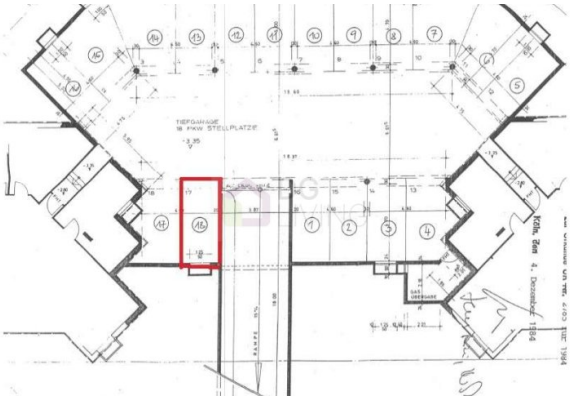


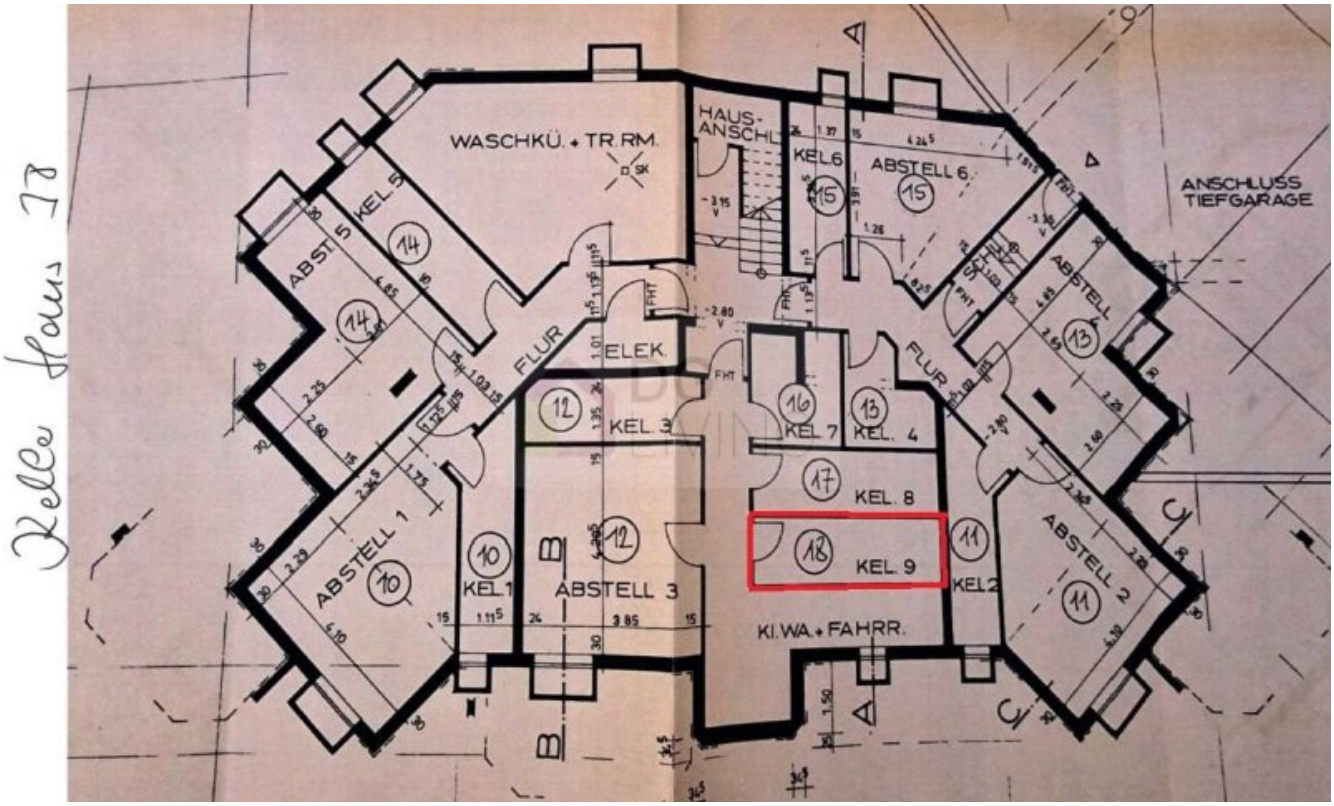




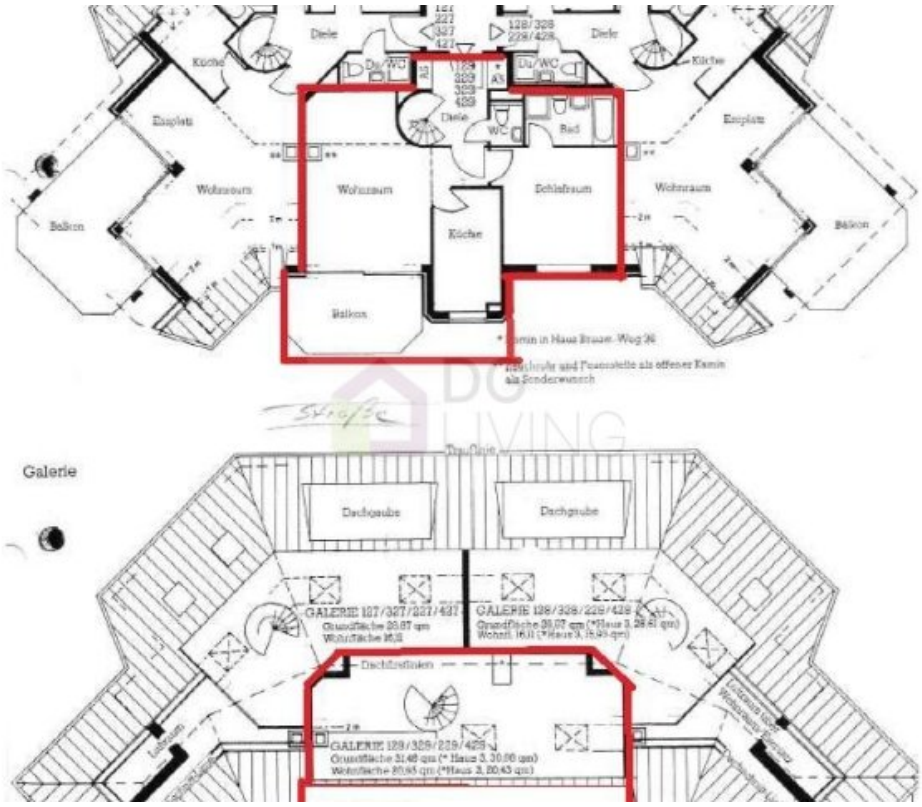


Dederichs
& Göttlicher
Immobilien GmbH





KellerplanDGMitte (Grundriss)



Grundrissplan (Grundriss)