

4-Zi-Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Balkon in ruhiger Wohnlage von Köln-Höhenberg! (NG 4866)



Ihr Ansprechpartner
Nicolas Gerth

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	245.000,- €	Miete*	
Baujahr	1913	Nebenkosten	
Wohnfläche	86.08 m²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Charme der Jahrhundertwende - stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Fischgrätparkett und 3,40 m Deckenhöhe in Köln-Höhenberg

Willkommen in einer Wohnung, die den Charakter vergangener Zeiten mit dem Komfort der Gegenwart vereint. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1913/1914 erwartet Sie eine außergewöhnlich charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86,08 m² Wohnfläche, die durch ihre klassische Altbauarchitektur besticht.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die klare Struktur der kleinen Eigentümergemeinschaft auf: Das Gebäude wurde im Jahr 1993 in vier Eigentumswohnungen aufgeteilt - eine Wohnung auf jeder Ebene. Die angebotene Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und überzeugt mit einem gleichmäßigen Grundriss, großzügigen Raumproportionen und stiltypischen Details.

Ein besonderes Highlight sind die bei Altbauten besonders beliebten Deckenhöhen von ca. 3,40 Metern, die in Kombination mit dem edlen Fischgrätparkett ein ebenso elegantes wie behagliches Wohngefühl schaffen. Stuckelemente und hohe Fensterflächen unterstreichen den Altbaucharme und sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Die Wohnung bietet neben einem großzügigen Flur insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen - ideal für Paare, Familien mit bis zu zwei Kindern oder für die Nutzung als Homeoffice/Büro.

In der ebenmäßig geschnittenen Küche sorgt ein großes Fenster für die nötige Belichtung und Belüftung. Mit reichlich Arbeitsfläche sind den eigenen Kochkünsten keine Grenzen gesetzt. Die Küche bietet gleichzeitig Platz für die eigene Waschmaschine - der lästige Gang mit der Wäsche in den Keller entfällt! Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Tageslichtbad und WC sind räumlich voneinander getrennt. In neutralen, hellen Farben gefliest, präsentiert sich das Badezimmer großzügig mit Duschwanne, Waschtisch und Spiegelschrank.

Ein eigener Balkon mit Blick ins Grüne rundet das Angebot ab. Ob zum Frühstück an der frischen Luft oder für entspannte Stunden am Abend - hier genießen Sie Ihre ganz private Auszeit mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus umfasst lediglich vier Einheiten und vermittelt damit ein angenehm ruhiges und familiäres Wohngefühl. Ein eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen in Keller und Dachgeschoss runden das Angebot ab.

FAZIT

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Altbauarchitektur, die Wert auf gepflegtes Wohnen in urbaner Lage legen. Ob als stilvoller Eigenbedarf oder wertbeständige Kapitalanlage - hier stimmt das Gesamtpaket.

Das Raumangebot sowie die Lage sprechen dabei sowohl Paare mit Platz für Homeoffice als auch Familien mit bis zu zwei Kindern an.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung.

Baujahr Gebäude: 1913/14

Baujahr Heizung: 1993

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 249,5 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: G

Gültig bis: 16.07.2035

LAGE

Citynah und gleichzeitig ruhig mit sehr guter Infrastruktur, nur wenige Minuten entfernt von den Köln Arcaden mit etlichen Geschäften, Cafés und Restaurants.

Der Kalker Stadtgarten, eine schöne gepflegte Grünanlage mit altem Baumbestand, bietet in der Freizeit genügend Abwechslung zum Stadtleben. Gleiches gilt für den Sandstrand des Kennedy-Ufers mit seinem bekannten Postkartenblick auf Dom und Rhein oder den Kölner Rheinpark mit seiner bestechenden Gartenarchitektur.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, an die Autobahnen (A3/A4) in alle Richtungen sowie an den Airport

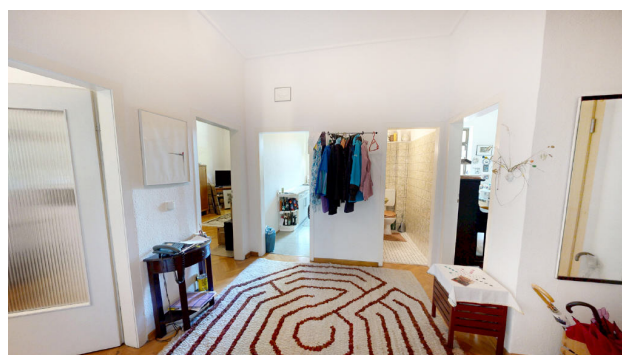
Köln/Bonn ist ideal.

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.