



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON EXKLUSIV - Hochwertige und Sonnige 3-Zimmer Wohnung im Kölner-Norden



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_447	<b>Stand vom:</b>	12.03.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Ort:</b>	50765 Köln / Volkhoven/Weiler	<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	14,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Error: could not translate key</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Hausergebnis: immo_label.immobilie_preise_stpSonstiges</b>	852,00 €	<b>Provision:</b>	3,00 inkl. MwSt.
<b>" with value "" and 1 argument(s)!:</b>			

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2025-07-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2013
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Befuerung:</b>	Gas, Solar
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Endenergiebedarf:</b>	30.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Andrés N. Krause	<b>Straße:</b>	Alte Wallgasse 31
<b>Ort:</b>	50672 Köln	<b>Telefon:</b>	+49 163 6050578
<b>E-Mail:</b>	andres.krause@kensington-international.com	<b>www:</b>	<a href="https://kensington-international.com/de/de/koeln">https://kensington-international.com/de/de/koeln</a>

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,5 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2015 fertiggestellt und bietet eine helle, freundliche Atmosphäre sowie eine hochwertige Bauweise, die ideal für Familien und Senioren geeignet ist. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet – vom Hauseingang über die Tiefgarage bis zum Keller –, was den Alltag komfortabler macht und für alle Generationen attraktiv ist.

### Wohnkomfort für jede Lebensphase

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch bodentiefe, dreifach verglaste Fenster und zwei großzügige Balkone. Einer der Balkone ist mit einer Markise ausgestattet und bietet zusätzlichen Schutz an sonnigen Tagen – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der offene Wohn- und Essbereich mit einer angrenzenden, modernen Küche schafft Raum für gemeinsame Familienmomente und bietet viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Das Tageslichtbad ist ein wahres Highlight: Es ist mit einer Badewanne und einer großzügigen Regendusche ausgestattet – ideal für entspannende Wohlfühlmomente. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, besonders bei Besuchen von Familie und Freunden.

### Energieeffizienz und nachhaltiges Wohnen

Solarzellen unterstützen die Warmwasseraufbereitung und reduzieren die Energiekosten, während eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Damit ist die Wohnung nicht nur umweltfreundlich, sondern auch besonders wirtschaftlich.

### Barrierefreiheit und Komfort

Von der Tiefgarage bis in die Wohnung gelangen Sie bequem mit dem Fahrstuhl. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung sorgen in allen Räumen für maximalen Komfort. Zwei Gegensprechanlagen mit Kamera erhöhen das Sicherheitsgefühl. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bieten großzügige Stauraumlösungen.

### Ideale Umgebung für Familien und Senioren

Für Naturliebhaber gibt es die Möglichkeit, eine städtische Gartenfläche direkt vor der Haustür günstig anzumieten – perfekt für gemeinsame Gartenarbeit oder einfach als grüner Rückzugsort. Die ruhige und verkehrsberuhigte Wohnlage ist ideal für Familien mit Kindern sowie Senioren, die ein entspanntes Umfeld schätzen.

### Gemeinschaftliches Wohnen mit viel Privatsphäre

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit nur 9 Einheiten wird überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, was zu einer angenehmen und stabilen Nachbarschaft beiträgt. Die Südausrichtung der Wohnung garantiert ganztägig viel Licht und eine sonnige Atmosphäre. Pflegeleichte und moderne Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl runden das Angebot ab.

### Zusätzlicher Komfort

Der extra große Tiefgaragenstellplatz bietet bequemen Zugang zum Haus. Gemeinschaftsräume wie ein Waschkeller und ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Verkauf aufgrund der hohen Nachfrage im Zuge eines transparenten digitalen Angebotsverfahrens erfolgen wird.

Der Verkäufer möchte zur Sicherstellung der Chancengleichheit aller Interessenten den Verkauf mit Hilfe eines transparenten und fairen Angebotsverfahren durchführen.

Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

Angebotsabgabe endet am:

Tag 31. März 2025 um 00:00 Uhr

## Lage:

---

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familien- und seniorenfreundlichen Wohngegend am Volkshovener Weg 206 im Stadtteil Volkhoven/Weiler, Köln. Diese Lage verbindet den Komfort städtischer Infrastruktur mit der Ruhe und Idylle eines grünen Wohnumfeldes – ideal für Familien und Senioren, die Wert auf Lebensqualität legen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Haltestelle „Volkhoven/Weiler“ liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle und bequeme Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie ins Umland – ein großer Vorteil für Pendler und Senioren, die gerne mobil bleiben. Für Autofahrer ist die Autobahn A57 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch Ausflüge in die Umgebung unkompliziert möglich sind.

Infrastruktur:

Volkhoven/Weiler bietet eine optimale Infrastruktur für jede Lebensphase. Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Restaurants befinden sich in der Nähe und sorgen für eine rundum gute Versorgung. Familien profitieren von einer Vielzahl an Kindergärten und Schulen in der Umgebung, während Senioren die bequeme Erreichbarkeit von Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten schätzen werden.

Freizeit und Erholung:

Die grüne Umgebung mit Feldern, Wäldern und ruhigen Spazierwegen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Ob gemütliche Spaziergänge, Radtouren oder Joggen – hier findet jeder sein passendes Freizeitangebot. Der beliebte „Fühlinger See“ ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu entspannenden Stunden am Wasser ein. Für gemeinsame Aktivitäten im Freien oder einen Ausflug ins Grüne bietet die Umgebung vielseitige Möglichkeiten.

Familien- und seniorenfreundliche Atmosphäre:

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige und sichere Wohnatmosphäre aus, die ideal für Kinder und ältere Menschen ist. Die verkehrsberuhigte Lage sorgt dafür, dass sich Familien mit kleinen Kindern und Senioren gleichermaßen wohlfühlen können.

Angebotsabgabe endet am / Frist für Angebote /letztmögliche Angebotsabgabe:  
Tag 31. März 2025 um 00:00 Uhr

## Ausstattung:

---

- 111,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Balkone + 1 Markise
- Barrierefrei
- Baujahr 2015
- Dreifach Verglasung
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- offene Küche
- elektr. Rollläden
- Fahrstuhl
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Garten der Stadt exklusiv anmietbar
- Wasser Entkalkungsanlage von 2021
- ca. 15 m<sup>2</sup> Keller Abteil
- großer Tiefgaragen Stellplatz nicht im Kaufpreishalten ( 19.000 EUR )
- Wäschekeller
- Fahrradkeller
- Solarzellen für teilw. Warmwasser Erzeugung
- 9 Parteien Haus
- Fliesen und Vinyl
- Lüftungsanlage mit wärme Rückgewinnung

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Verkauf aufgrund der hohen Nachfrage im Zuge eines transparenten digitalen Angebotsverfahrens erfolgen wird.

Der Verkäufer möchte zur Sicherstellung der Chancengleichheit aller Interessenten den Verkauf mit Hilfe eines transparenten und fairen Angebotsverfahren durchführen.

Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine

Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern ebenfalls eine Provision vereinbart haben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Verkauf aufgrund der hohen Nachfrage im Zuge eines transparenten digitalen Angebotsverfahrens erfolgen wird.

Der Verkäufer möchte zur Sicherstellung der Chancengleichheit aller Interessenten den Verkauf mit Hilfe eines transparenten und fairen Angebotsverfahren durchführen.

Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

Angebotsabgabe endet am / Frist für Angebote /letztmögliche Angebotsabgabe:  
Tag 31. März 2025 um 00:00 Uhr

## Bilder

---

Treppenhaus



Flur Perspektive 1



Schlafzimmer 1



Balkon 1



Flur Perspektive 2



Dusch und Wannenbad



Schlafzimmer 2



Flur Perspektive 3



Gäste-WC



Essbereich



Offene Küche



Wohnzimmer



Balkon



XXL Stellplatz TG





# Grundriss

