



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Lichtdurchflutete, neuwertige Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_446	Stand vom:	14.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1987
Ort:	50735 Köln / Niehl	Wohnfläche:	91,42 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Teil/Vollsaniert

Preise:

Kaufpreis:	398.000,00 €	Hausgeld:	304,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2026-03-09
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1986
Wertklasse:	E	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	154.40 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Offenbachplatz 3	Ort:	50667 Köln
Telefon:	0170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com
www:	https://kensington-international.com/de/de/koeln		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese stilvoll sanierte Eigentumswohnung in Köln-Niehl kann mehr: Der ehemalige Charakter der 80er- Jahre ist einem modernen Wohnkomfort gewichen, mit cleveren Erweiterungen und einer sehr großzügigen Dachterrasse. Die charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 6 Wohneinheiten bestehenden Gebäudeensembles. Über den Hausflur mit Innentreppe gelangen Sie zu einem großen Flurbereich vor der Wohnungstür. Dahinter öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit angrenzender, offener Küche, der das Herzstück dieser Wohnung bildet und zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Bei Bedarf lässt sich die Küche auch räumlich abtrennen. Zwei moderne Bäder – eines en Suite mit Badewanne und ein weiteres mit komfortabler Dusche – bieten luxuriösen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die ca. 25 m² große, nach Südosten ausgerichtete Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Genießen bietet.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1987/1988 in massiver Bauweise errichtet und in 2019 aufwendig saniert und erweitert. Bitte beachten Sie, dass die Angaben des Energieausweises noch den alten, energetischen Zustand, vor der Sanierung, widerspiegeln. Aus diesem Grund wird in der Beschreibung das Baujahr aus dem Energieausweis angegeben. Ein aktueller Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung perfekt für Paare, Familien mit einem - auch älteren - Kind oder als ideale Wohnlösung für eine Wohngemeinschaft, insbesondere durch die zwei separaten Badezimmer. Eine detaillierte Baubeschreibung mit weiteren Informationen zum Ausbaustandard ist vorhanden und kann bei weiterem Interesse nach Besichtigung gerne eingesehen werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch hervorragend angebundenen Wohnlage von Köln. Eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bus-Haltestelle liegt rund 100 Meter, die nächste Straßenbahn-Haltestelle etwa 400 Meter, der nächstgelegene Bahnhof ca. 2,7 Kilometer und die nächste Autobahnauffahrt ca. 3,6 Kilometern entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Rhein, der ca. 200 Meter entfernt fließt. Die weitläufigen Uferbereiche laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Ausstattung:

- Wohnfläche 91,42 m²
- 1. Obergeschoss
- 3 Zimmer

- 2 hochwertige Bäder (1 x Wannen- und 1 x Duschbad)
- Nolte- Einbauküche mit Markengeräten, im Kaufpreis enthalten
- großformatige Feinsteinzeugfliesen in Wohn- und Schlafbereichen
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden mit programmierbarer Zeitsteuerung
- Großzügige Terrasse, ca. 25m² in Südostausrichtung mit hochwertigem WPC- Belag
- Kellerraum
- Gasbrennwerttherme mit dezentraler, elektrischer Warmwasseraufbereitung
- Kernsaniert und erweitert in 2019, inkl. neuer Elektrohauptverteilung und weitestgehend erneuertem Rohrleitungsnetz gemäß Baubeschreibung
- Einfriedung mit Mauer/Hecke und Rolltoranlage
- Außenstellplatz 15.000€, nicht im Kaufpreis enthalten
- Übernahme von weiterem Mobiliar und Ausstattung möglich

Sonstiges:

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf den Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Bilder

Eingangsbereich



Offener Wohnbereich



Offener Wohnbereich



Küche



Terrasse



Zimmer 1



Duschbad



Zimmer 2



Wannenbad



Wannenbad



Grundriss

