

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-295928**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Zeller
Telefon: 0179 9058735

Bergwinkel 19
50999 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einladende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses am Ende einer ruhigen Stichstraße. Mit einer offiziellen Wohnfläche von 60m² und einem zusätzlichen Zimmer im Dach, das zur Wohnung gehört, bietet sie insgesamt großzügige 70m² Wohnfläche.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der gemütliche Balkon, der perfekt für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre in allen Räumen und lassen viel Tageslicht herein.

Die Wohnung wird derzeit vermietet, aber die Mieterin ist bereit auszuziehen, wenn gewünscht. Dies macht die Wohnung sowohl für Investoren als auch für Selbstnutzer attraktiv.

Das Haus wird mit einer Gasheizung beheizt, wobei die Wohnungen von einer Fußbodenheizung profitieren, die für behagliche Wärme sorgt. Die Lage am Ende der Stichstraße garantiert Ruhe und Privatsphäre, und die einzigen Geräusche kommen von der angrenzenden Straßenbahnlinie.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine einladende und komfortable Wohnatmosphäre in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Ausstattung

Die Küche der Mieterin kann bei Selbstnutzung übernommen werden.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die charmante Wohnung befindet sich im Bergwinkel 19, in dem beschaulichen Stadtteil Köln-Sürth. Geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer idyllischen Umgebung, bietet Sürth eine ideale Oase der Ruhe und Entspannung, während gleichzeitig die Anbindung an die pulsierende Kölner Innenstadt hervorragend ist.

Die Wohnung profitiert von der exzellenten Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinien 17 und 16, die nur wenige Schritte entfernt halten. Dies ermöglicht ein bequemes und schnelles Erreichen der Innenstadt von Köln und anderer wichtiger Ziele in der Umgebung.

Für Familien mit Kindern bietet die Nähe zu Schulen und Kindergärten eine komfortable Lösung für den Schulweg. Darüber hinaus befindet sich ein Supermarkt in direkter Nähe, was den täglichen Einkauf erleichtert.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Die Rheinauen, mit ihren grünen Wiesen und malerischen Landschaften, bieten einen idealen Ort für Erholung und Entspannung in der Natur.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung im Bergwinkel 19 in Köln-Sürth eine harmonische Verbindung von urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung, die den idealen Rahmen für ein entspanntes Wohnen schafft.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,65 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche der Mieterin



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie

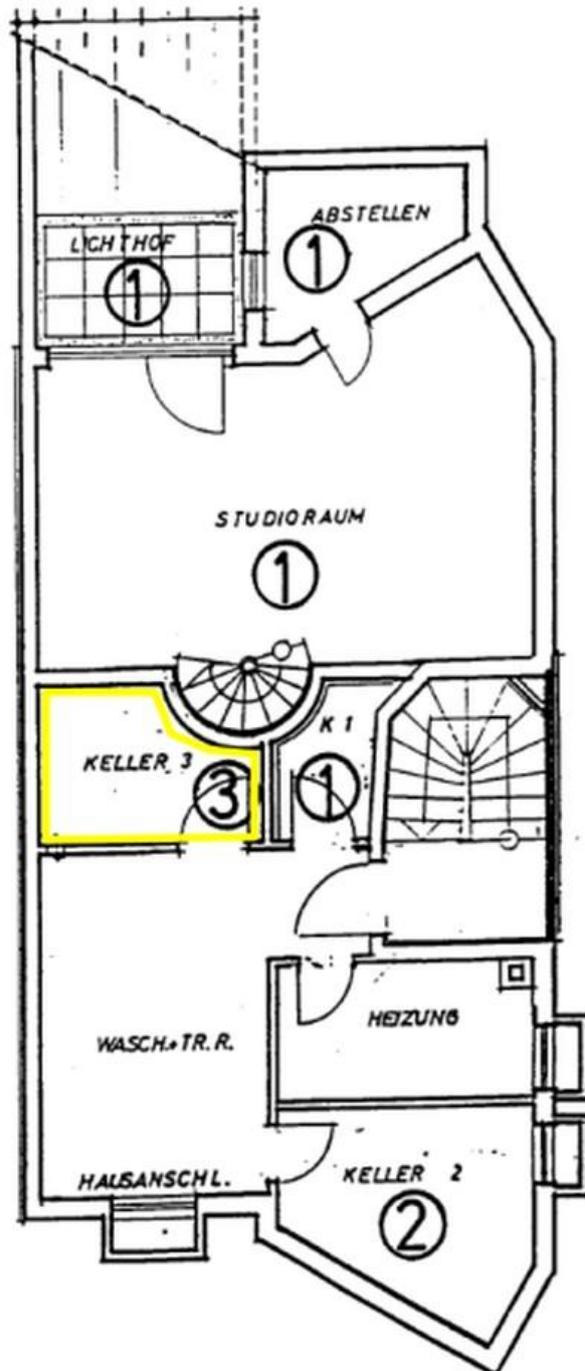


Schlafzimmer 3



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

