



Exposé

Ein Highlight für Ihr Leben !

Sehr schöne barrierefreie Eigentumswohnung
mit zwei großen Balkonen sowie 2
Tiefgaragenstellplätzen

Köln-Weiden



Sehr schöne barrierefreie Eigentumswohnung mit zwei großen Balkonen sowie 2 Tiefgaragenstellplätzen

Schönes Wohnumfeld mit sehr guter Anbindung an die Autobahn

Objektnummer:	007_2021
Objektart:	Eigentumswohnung
Vermarktungsart:	Verkauf
Bezugsfrei:	Januar 2022
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	131 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Balkon:	2
Personenaufzug:	Ja
Energieausweis:	liegt vor
Heizungsart:	Fernwärme
Garage:	2 Tiefgaragenstellplätze
Stufenloser Zugang:	Ja
Kaufpreis:	415.000,00 Euro
Käuferprovision:	2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Objekt

Diese sehr schöne barrierefreie Eigentumswohnung ist Teil des im Jahr 1975 gebauten Wohnpark Weiden I mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen und einer großen Tiefgarage die erst in diesem Jahr neu saniert wurde. Zu der hier angebotenen Wohnung gehören zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze.

Betritt man das Mehrfamilienhaus im Eingangsbereich, so befindet sich hier die Aufzugsanlage, mit der man bequem zur Wohnung in den 5 Stock gelangt. Hier ist ebenfalls der Zugang in den Abstellraum „Kellerersatz“ und der Zugang in die erst in diesem Jahr sanierte Tiefgarage.

Beim Betreten der Wohnung wird man von einem gemütlichen Flurbereich empfangen, von dem aus sowohl der Wohn-Essbereich, auf der linken Seite gelegen, als auch das Gäste-WC mit Vorrichtung für Waschmaschine und Trockner und die Küche, rechtsseitig gelegen, erreicht werden.

Die ca. 12 m² große und helle Küche ist mit einer schönen modernen Küchenzeile inklusive hoch- und neuwertigen Einbaugeräten sowie mit einem gemütlichen Sitzplatz ausgestattet, der zum Verweilen einlädt. Die Küche kann auch gerne kostenlos übernommen werden. Von der Küche aus gibt es einen Ausgang auf den ca. 15 m² großen Balkon auf der Rückseite der Wohnung. Dieser reicht von der Küche bis zum Schlafzimmer und hat auch von dort einen direkten Zugang.

Zurück in den Eingangsbereich: linksseitig gelangt man in den schönen modernen Wohn-Essbereich (ca. 30 m²) mit Zugang auf den, auf der vorderen Seite gelegenen, Balkon (ca. 18 m²). Dieser Balkon wurde mit extra angefertigten Senkrecht- bzw. Vertikalmarkisen mit Sonnen- und Windwächter ausgestattet. Von außen sind diese blickdicht, von der Innenseite können weiterhin die Eichhörnchen auf den Bäumen beobachtet werden.

Aus dem Wohn-Essbereich gelangt man über das frühere „Esszimmer“ (ca. 9 m²) in die zweite Diele. Dort befinden sich auch die Zugänge in das jetzige Arbeitszimmer (ca. 14 m²), den Abstellraum (ca. 6 m²), das Schlafzimmer (ca. 22 m²) und das im Jahre 2010 neugestaltete und sanierte Badezimmer. Dieses besitzt neben einer Dusche eine Duo-Badewanne in 180 x 80 cm.

Diese Eigentumswohnung ist sowohl hervorragend geeignet für eine kleine Familie, ein Paar oder aber als Altersruhesitz.



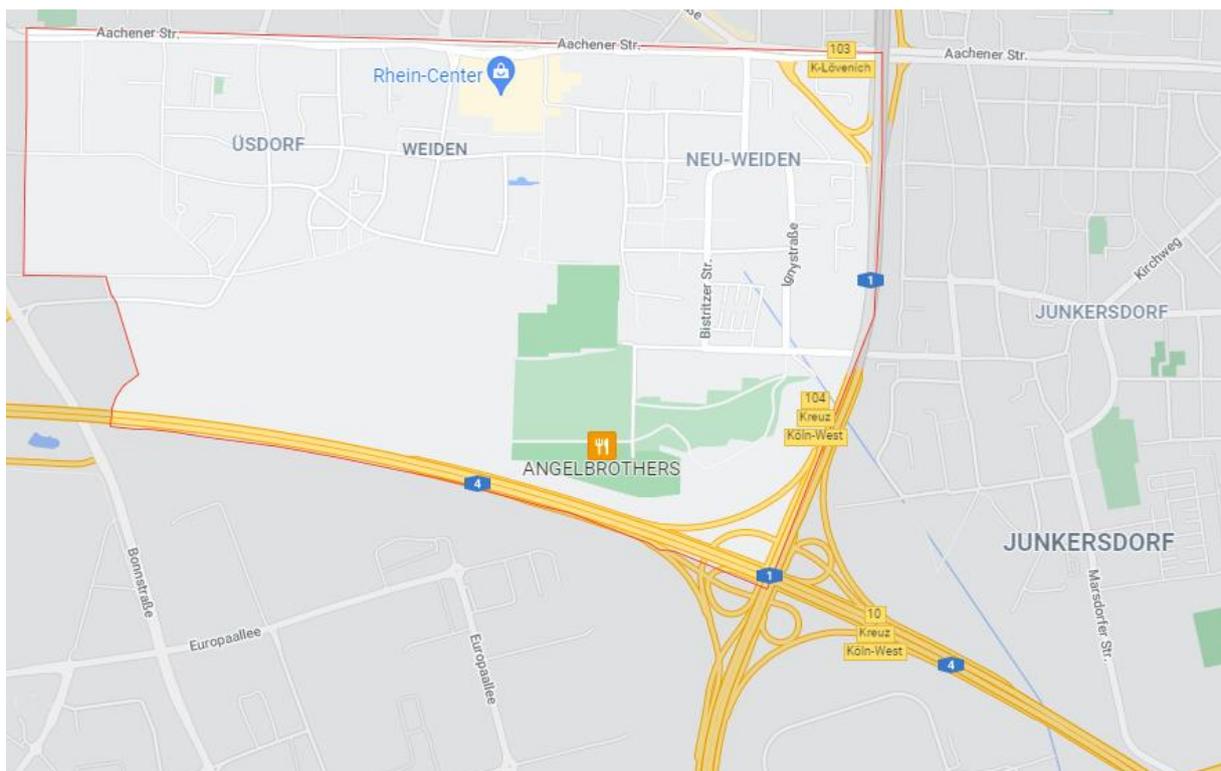
Ausstattung

Hier handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1975. Die Eigentumswohnung wurde 2010 renoviert, es wurden neue Heizkörper installiert, das Bad wurde erneuert und auch der Sicherungskasten wurde in diesem Jahr überholt. Die Hausfront wurde vor 5 Jahren saniert und die Sanierung der Tiefgarage wurde in diesem Jahr abgeschlossen. Die Dachbegrünung der Tiefgarage erfolgt im Frühjahr 2022, so dass man auch vom hinteren Balkon einen wunderschönen Blick auf die Gartenanlage hat.

Für das Objekt wird ein Wachdienst eingesetzt und auch ein Falkner verrichtet seine Dienste, daher gibt es sehr wenige Tauben.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Kölner Stadtteil Weiden. Hier finden sie alles was sie für den täglichen Bedarf benötigen, Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und das bekannte Rhein Center, Kindergärten sowie alle Schulformen sind in unmittelbarer Nähe. Auch verkehrstechnisch sind sie hier gut angebunden. Sowohl Straßenbahn (Linie 1) als auch S-Bahn (Linien S12/S19) sind zu Fuß problemlos erreichbar. Mit dem KFZ sind die A1 über die Anschlussstelle Köln-Lövenich und die A4 über die Auffahrt Frechen in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ihre Erholung in der grünen Natur liegt direkt vor der Haustür.





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Bildergalerie



Diele
Eingangsbereich

Gäste-WC



Küche





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wohn- Esszimmer



Vorderer Balkon mit Sonnenschutz



Vorderer Balkon ohne Sonnenschutz





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Blick in das „frühere Esszimmer“



Hinterer Flurbereich



Arbeitszimmer





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Abstellraum in der Wohnung



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Badezimmer





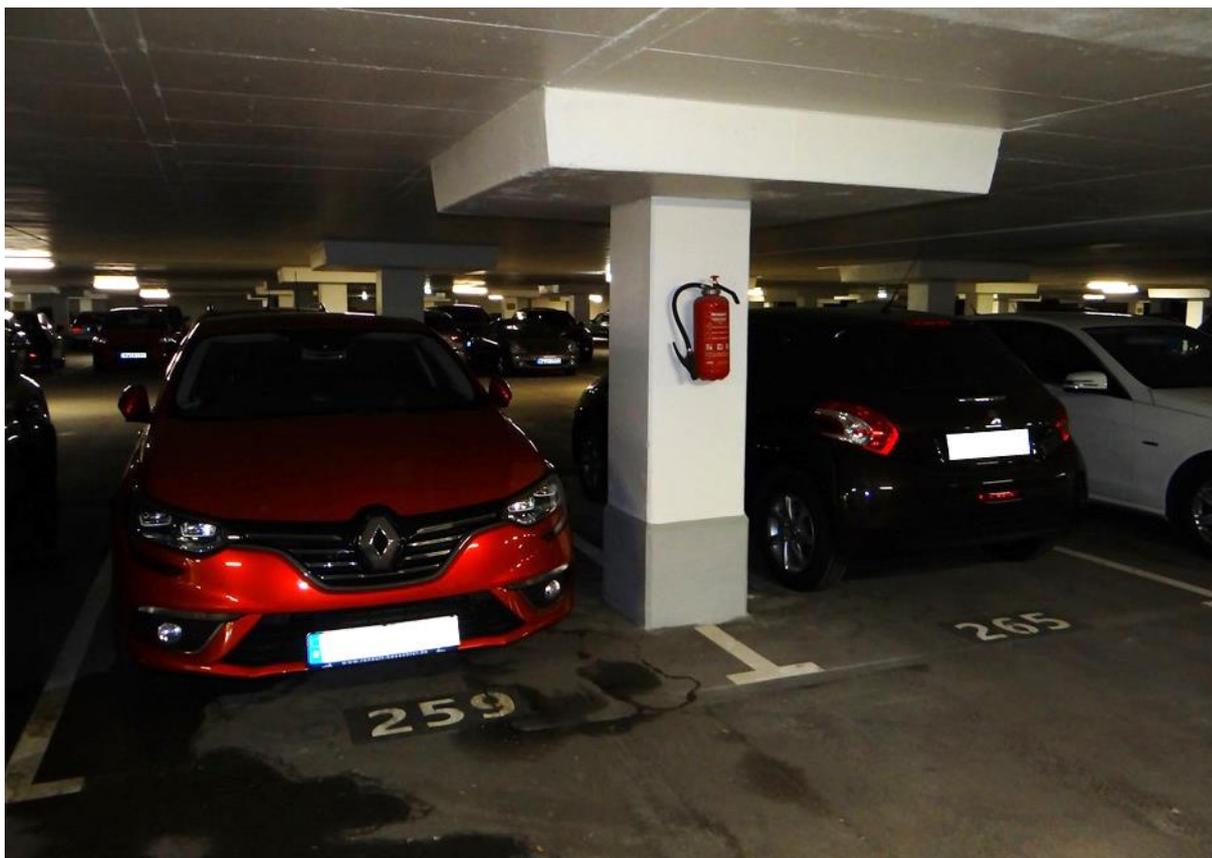
rückseitiger Balkon



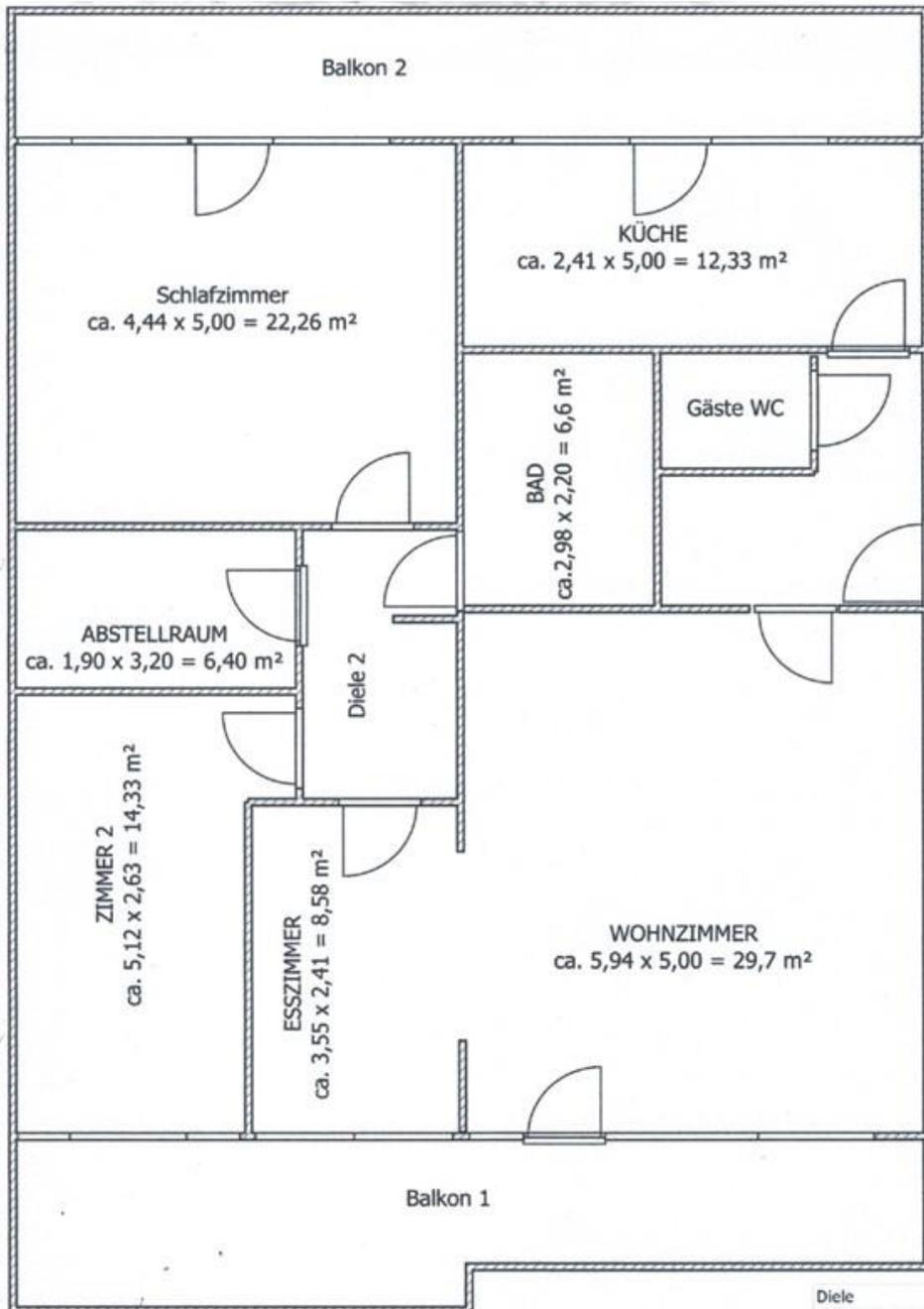


Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Tiefgaragenstellplätze



Grundriss und Raummaße



Diele	8,61 m ²
Wohnen	29,70 m ²
Küche	12,33 m ²
Bad	6,60 m ²
Gäste WC	2,32 m ²
Schlafzimmer	22,26 m ²
Esszimmer	8,58 m ²
Zimmer 2	14,33 m ²
Abstellraum	6,40 m ²
Flur/Diele	3,41 m ²
Balkon 1 (50%)	9,15 m ²
Balkon 2 (50%)	7,80 m ²
Wohnfläche	131,49 m²

Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

Viel mehr als ein Makler !

HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780
0171 147 50 84

Wurmbenden 14
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

