



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Sonnenverwöhnte 3-Zimmer Wohnung



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_423	Datum:	17.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2015
Ort:	50765 Köln / Volkhoven/Weiler	Verfügbar ab:	31.12.2024
Wohnfläche:	111,50 m ²	Nutzfläche:	15,00 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	479.000,00 €	Hausgeld:	361,19 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2025-07-26
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2013
Wertklasse:	A	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	30.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Andrés Krause	Straße:	
Ort:		Telefon:	+49 163 6050578
E-Mail:	andres.krause@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Autobahn A:

2 km

Flughafen in :

29 km

Objektbeschreibung:

Diese moderne, barrierefreie 3-Zimmer Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,5 m² wurde im Jahr 2015 fertiggestellt und bietet eine moderne Bauweise sowie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Barrierefreiheit erstreckt sich über die gesamte Wohnanlage, vom Hauseingang bis zur Tiefgarage und dem Keller, was sie ideal für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder für alle, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld legen, macht.

Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt über bodentiefe, dreifach verglaste Fenster und zwei Balkone, von denen einer mit einer Markise ausgestattet ist. Die offene Küche fügt sich nahtlos in den großzügigen Wohn- Essbereich ein und schafft Raum für Ihre individuelle Gestaltung und eine offene freundliche Wohnatmosphäre. Das Tageslichtbad ist mit Regendusche und Badewanne ausgestattet, zudem gibt es ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Energieeffizienz: Solarzellen unterstützen die Warmwasseraufbereitung und tragen ebenso wie die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Reduzierung der Energiekosten bei. Der barrierefreie Zugang zur Tiefgarage, der über den Fahrstuhl gewährleistet ist, bietet komfortables Wohnen.

Für maximalen Komfort sorgen elektrische Rollläden und die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Die beiden Gegensprechanlagen mit Kamera erhöhen zusätzlich das Sicherheitsgefühl. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum, während das ca. 15 m² große eigene Kellerabteil noch mehr Platz für Ihre persönlichen Dinge bietet. Zudem stehen Ihnen gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie ein Waschkeller und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung hat darüber hinaus die Möglichkeit, eine städtische Gartenfläche direkt vor der Haustür günstig anzumieten – perfekt für Naturliebhaber, die einen grünen Rückzugsort suchen.

Das Mehrfamilienhaus umfasst 9 Einheiten, die nahezu ausschließlich von den Eigentümer bewohnt werden, was zu einer stabilen und gepflegten Gemeinschaft beiträgt. Das Haus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wird regelmäßig instandgehalten. Durch die Südausrichtung der Wohnung profitieren Sie von ganztägiger Sonneneinstrahlung. Die Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl sind pflegeleicht und modern.

Der extra große Tiefgaragen Stellplatz ist auf einen Wert von 20.000 Euro taxiert und im Kaufpreis enthalten.

Sichern Sie sich jetzt diese energieeffiziente und barrierefreie Wohnung in einer Verkehrsberuhigten Wohnlage!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend am Volkshovener Weg 206 im Stadtteil Volkhoven/Weiler, Köln. Diese Lage bietet eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und

ländlicher Idylle, umgeben von viel Grün und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Volkhoven/Weiler“, die eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie ins Umland ermöglicht. Auch die Autobahn A57 ist in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern den Zugang zu wichtigen Verkehrswegen erleichtert.

Infrastruktur:

In Volkhoven/Weiler finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Restaurants. Familien profitieren von nahegelegenen Kindergärten und Schulen, während die Nähe zu Parks und Grünflächen Erholung und Freizeitspaß im Freien verspricht. Der „Fühlinger See“, ein beliebtes Naherholungsgebiet, ist nur wenige Minuten entfernt.

Freizeit und Erholung:

Für Sport- und Naturliebhaber bieten die Umgebung sowie die angrenzenden Felder und Wälder viele Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren und Spazierengehen. Der nahegelegene Chorweiler-Park ist ebenfalls ein beliebtes Ziel für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Ausstattung:

- 111,5 m² 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 m² Keller Abteil
- großer Tiefgaragen Stellplatz 20.000 EUR inkl.
- Wäschekeller
- Fahrradkeller
- Solarzellen für teilw. Warmwasser Erzeugung
- 9 Parteien Haus
- Fliesen und Vinyl
- Lüftungsanlage mit wärme Rückgewinnung

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.

Bilder

Außenansicht



Hausflur



Flur Eingangsbereich



Kinderzimmer



Balkon 1.



Mittlerer Flur



Badezimmer



Badewanne



Schlafzimmer



Hinterer Flur



Gäste-WC



Wohn, Küche & Essbereich



Küche + Essen



Küche



Essbereich



Wohnen



Balkon 2.



TG Stellplatz



Kellerabteile



Wäschekeller



Grundriss

