

# Ruhige Stadtwohnung in Traumlage

Maisonettewohnung für Singles oder Paare

Im Massivbau

EG und 1.OG

Balkon und private Außenfläche (Terrasse)

Optional eigener TG-Parkplatz

2 Zimmer

offene Küche

hochwertiger Eiche Parkettboden

eigener Zugang (Haustüre)

ZU KAUFEN!



# Stadthausstil

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine traumhafte Maisonettewohnung welche im Stadthausstil errichtet wurde. Die Wohnung hat eine eigene Haustür und somit einen eigenen Zugang.

Als besonderes Highlight zeigt sich noch eine eigene Terrasse und ein eigener Balkon in der ersten Etage.

## Die Wohnung

Fußläufig zum Volksgarten in Köln gelegen, befindet sich diese ruhige Wohnung. Sie wurde hinter der ersten Häuserzeile gebaut (also im Hof gelegen) und sorgt deshalb für Ruhe und Privatsphäre, mitten in der Domstadt. Wer den Trubel sucht, der erreicht die Luxemburger Straße in 4 Minuten zu Fuß.



## Schlüsselfakten

---

Objektart: Maisonettewohnung

---

Kaufpreis: 475.000,- €

---

Wohnfläche: 76,17 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 2

---

Baujahr: 2014

---

Energieeffizienzklasse: B

---

Käuferprovision: 2,38 %

---

Balkon/Terrasse: Ja/Ja

---

Keller/Dachboden: Ja (Kellerabteil) / Nein

---

Heizungsart: Fußbodenheizung

---

Letzte Modernisierung: 2023

---

# Lage & Zugang

Die Wohnung liegt rückseitig zu der ersten Häuserzeile auf der Moselstraße. Die Wohnung (im Stadthausstil) ist also von der Straße aus nicht zu sehen. Sie befindet sich im verschlafenen Hinterhof, mit Palme und grünen Pflanzen.

Die Wohnung befindet sich mitten in der Stadt, zwischen Luxemburger Straße und Volksgarten (beides fußläufig zu erreichen) und ist trotzdem absolut ruhig gelegen.

---

Öffentlicher Verkehr (Busse, U-Bahn) in unmittelbarer Nähe

---

Viele Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis

---

Ärzte fußläufig erreichbar

---

Eigener TG Stellplatz direkt unter der Anlage optional verfügbar

---

Zugang zur Anlage nur durch ein Rolltor bzw. Türe





# Ausstattung

---

Stadthausstil mit eigener Haustüre, Terrasse und Balkon

---

2 große Zimmer

---

sonniger Balkon mit Markise

---

Bad mit Wanne & WC

---

offene Küche mit Einbaugeräten

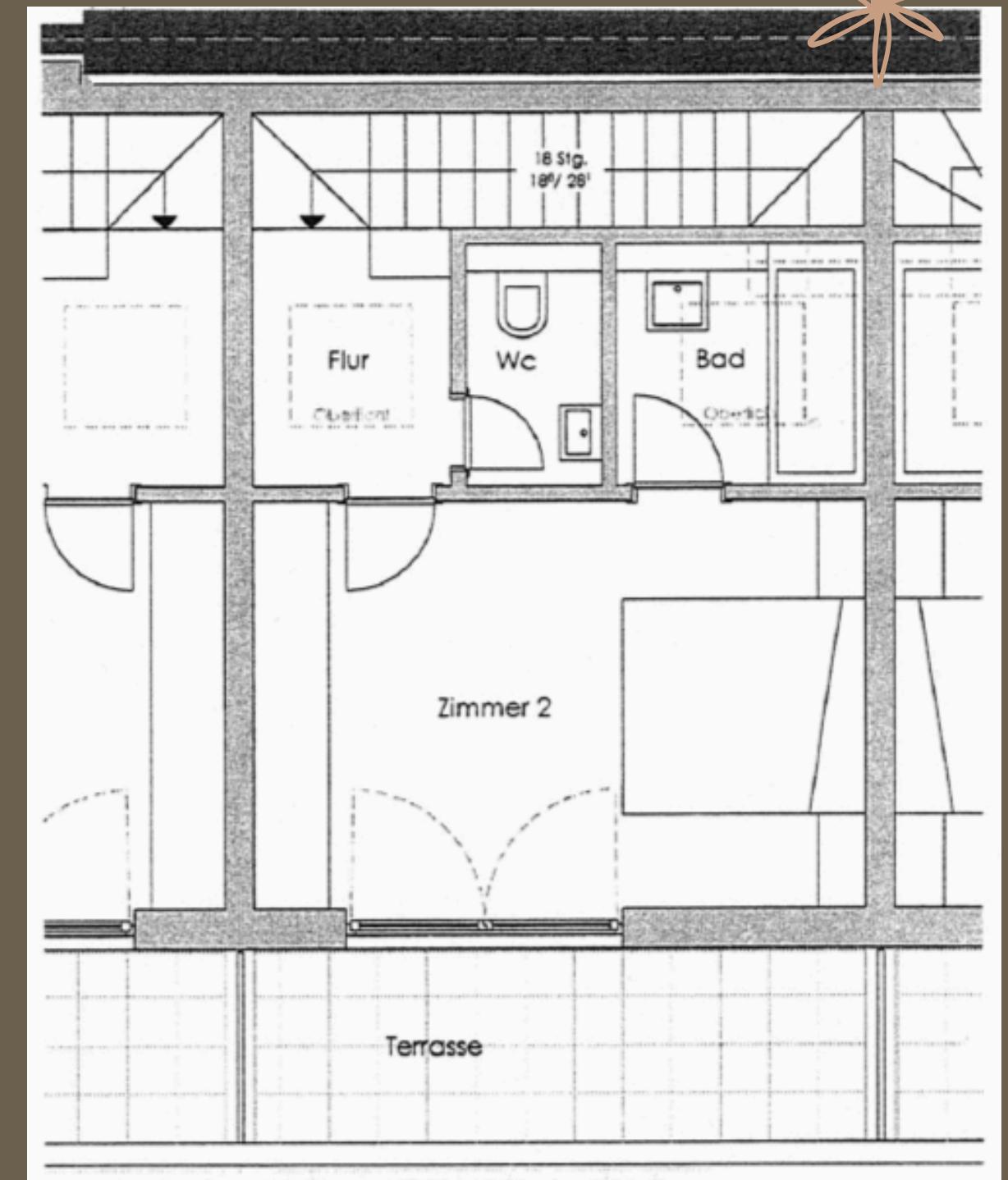
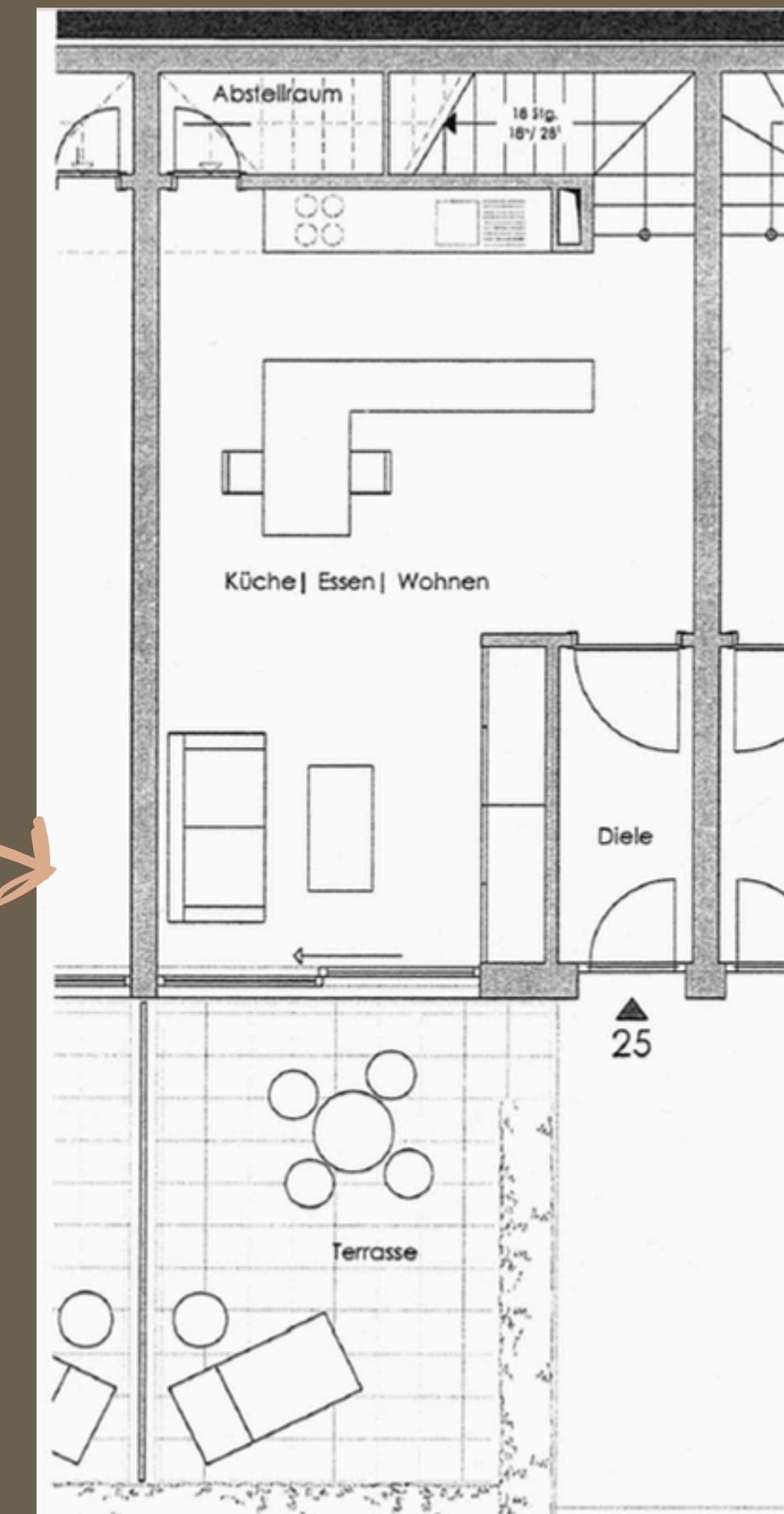
Die offen gestaltete Küche (hochwertige EBK mit Miele Geräten, Rechnung über 11.000 EUR liegt vor) vereint praktische Ausstattung mit modernem Stil. Ausgestattet mit erstklassigen Geräten und einem zeitgemäßen Look, wird sie schnell zum Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und Genießen.

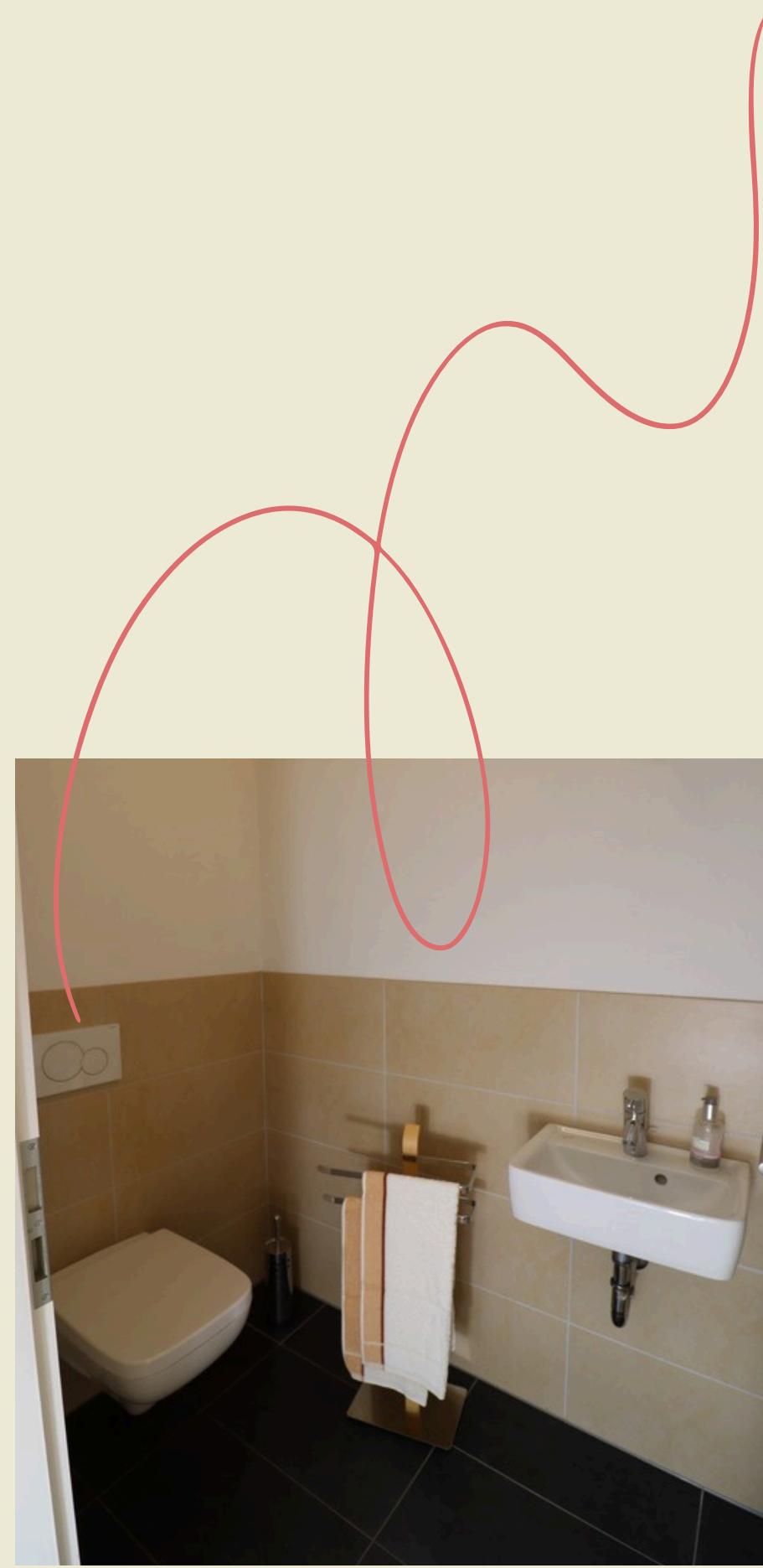
Der nahtlose Übergang zum Wohnbereich sorgt dabei für ein offenes Raumgefühl und eine angenehme, kommunikative Wohnatmosphäre.

Zusätzlich gehört ein Abstellraum und ein separater, abschließbarer Kellerraum zur Wohnung – perfekt für zusätzlichen Stauraum.

# Grundriss & Raumaufteilung

Wunderschöne Maisonettewohnung, welche sich über zwei Etagen aufteilt und somit eine gute Trennung von privatem Schlafbereich und Wohnraum und Küche ermöglicht, perfekt für Besuche und Feierlichkeiten auf der eigenen Terrasse und dem Untergeschoss.





## Bad mit Verwöhn- Wanne, extra Toilette

Gemütliche Badezimmer mit Verwöhn-Badewanne und Handtuchheizkörper. Das Badezimmer erreichen Sie direkt vom Schlafzimmer aus, sodass Sie mit einer morgendlichen Erfrischung und den Tag starten können.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Raum mit einer Toilette und Waschbecken.



## Hochwertige Küche mit Miele Einbaugeräten

Die offen gestaltete Küche (hochwertige EBK mit Miele Geräten, Rechnung über 11.000 EUR liegt vor) vereint praktische Ausstattung mit modernem Stil. Ausgestattet mit erstklassigen Geräten und einem zeitgemäßen Look, wird sie schnell zum Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und Genießen.

Der nahtlose Übergang zum Wohnbereich sorgt dabei für ein offenes Raumgefühl und eine angenehme, kommunikative Wohnatmosphäre.





## Eigener Tiefgaragenstellplatz direkt unter der Wohnung

Die Parkplatzsituation mit in Köln hat sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. Viele Parkplätze sind Umbaumaßnahmen zum Opfer gefallen. Wer ein Auto besitzt, der möchte nach seinem anstrengenden Arbeitstag nicht lange suchen und direkt auf seinen eigenen, gesicherten Tiefgaragenstellplatz fahren. Parken soll einfach und schnell sein! Zu dieser Wohnung ist ein praktischer Tiefgaragenstellplatz optional verfügbar.

# Besondere Immobilien für besondere Menschen

Wir freuen uns über Ihr Interesse für die angebotene Immobilie. Gerne können wir einen persönlichen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren. Bitte rufen Sie uns dazu einfach an oder senden Sie uns eine Email. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags wird eine Provision in Höhe von 2,38% des Kaufpreises (inkl. 19% gesetzlicher Mehrwertsteuer) fällig. Diese ist vom Käufer zu zahlen und wird mit Vertragsabschluss zur Zahlung an Weihofen Immobilien fällig.

WEIHOFEN IMMOBILIEN



Kontakt: Michael Weihofen

Siegburger Str. 87  
50679 Köln

Tel.: (0163) 450 94 25  
[info@realestate.cologne](mailto:info@realestate.cologne)  
[www.realestate.cologne](http://www.realestate.cologne)  
[Immobilienmakler-in-Köln.de](http://Immobilienmakler-in-Koeln.de)