

# Single-Wohnung mit Küche,,Südbalkon mit Gartenblick+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld



50823 Köln

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR  
Scout-ID: 161922355  
Objekt-Nr.: K1



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

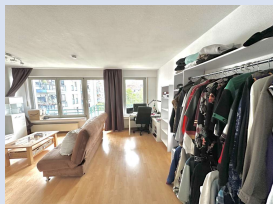
[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Nutzfläche ca.: 6,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Etagenanzahl: 7  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Personenaufzug: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1995  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2021  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Endenergieverbrauch: 109,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr laut Energieausweis: 1995  
Bezugsfrei ab: 01.12.2025  
Garage/Stellplatz: Tiefgarage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Hausgeld: 130,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 4,76

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 4,76 % einschließlich 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß dem Gesetz vom 23.12.2020

# Single-Wohnung mit Küche,,Südbalkon mit Gartenblick+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld



50823 Köln

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Helle, charmante Einzimmer-Wohnung mit Südbalkon im 2. Obergeschoss befindet sich in einem hochwertigen Wohngebäude in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Die Wohnanlage verfügt über einen Innenhof mit einem parkähnlichen Garten. Dieses großzügig gestaltete Mehrfamilienhaus verfügt über 27 Wohnungen auf 7 Etagen. Durch den Aufzug gelangen sie fast Treppenlos in die Zweite Etage, wo sich die Wohnung befindet. Aus der Diele, die mit einer Ganzglastüre zum Wohnzimmer versehen ist, gelangen Sie geradeaus in den grosszügigen Wohnraum mit Ausgang zum Balkon (Südseite), der zum Innenpark gelegen ist. Da sich die Wohnung nach hinten zum Garten befindet, hören Sie werden den öffentlich Nahverkehr noch die Autos, aufgrund der zentralen Lage in Ehrenfeld. Sie hören die Vögel zwitschern und der Innenpark im Care gibt viele Möglichkeiten mal die Seele ausruhen zu lassen oder sich nach der Arbeit einen Sundowner zu genießen. Die kleine Küche mit Kühlschrank und Kochfeld ist mit einer Tür versehen, so dass Sie diese optisch auch ausblenden können, was das Ambiente und die Großzügigkeit in der Wohnung noch attraktiv gestaltet. Beim Kochen können Sie seitlich mit Blick in den großen Innenpark schauen. Dieser Innenpark der Wohnanlage bietet ein sehr angenehmes Ambiente. Der Schlafzimerbereich ist im 1-Zimmerraum seitlich abgetrennt und bietet auch den Blick zum Garten. Hier kann auch noch eine Gardine oder Schiebetüre von Ihnen installiert werden, so dass der Schlafbereich vollständig separiert ist. Der Kleiderschrank findet den Platz nach Ihrer Wahl sowie auch einen Arbeitsplatz für das Homeoffice einzurichten. Von der Diele aus gelangen Sie in das weiß geflieste und innenliegendes Wannenbad, wo auch geduscht werden kann. Hier ist der Anschluss für eine Waschmaschine gegeben, auf die man auch einen Trockner stellen kann. In der Diele gibt es einen kleinen Einbauschränk, in dem man diverse Utensilien und den Staubsauger u.a. unterbringen kann. Die Diele ist ausreichend mit Tageslicht versorgt. Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, welches circa 6 qm groß ist. Der Aufzug fährt bis in den Keller. Trockenräume sowie ein Trockner für alle ist ebenfalls im Keller vorhanden. Ein Tiefgaragenplatz für 25.000 € gehört ebenfalls zum Angebot und kann optional erworben werden. Der Stellplatz kann nicht direkt durch den eigenen Hauskeller erreicht werden, sondern nur außenrum, circa 2 Minuten Fußweg.

## Ausstattung:

Helles freundliches Laminat befindet sich in der Diele und im 1-Zimmerraum. Das Badezimmer ist weiß gefliest und hat einen Handtuchheizkörper sowie einen kleinen Hängeschrank oberhalb des Waschbeckens. Eine Badewanne mit Duschfunktion steht zur Verfügung. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden im Badezimmer. Die Hartholzfenster sind zweifach mit Thermopen energiesparend verglast und blickdichten manuellen Außenrollläden vorhanden. Im Raum sind dunkle Vorhänge vorhanden. Einige Ausstattungsmöbel können gegebenenfalls noch vom derzeitigen Mieter, der zum 30.11.2025 auszieht, gegen Geld übernommen werden. Kabelanschluss, Hausmeisterservice, Pflege der Außen- und Grünanlagen sowie Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.

## Lage:

In dem sehr beliebten innerstädtischen Naherholungsgebiet und in wenigen Gehminuten vom Kölner Grüngürtel befindet sich diese gelegene Wohnung in dem traditionsreichen Stadtteil Neu-Ehrenfeld. Der Kölner Grüngürtel ist ein sehr beliebtes innerstädtisches Naherholungsgebiet für Jung und Alt. Köln-Ehrenfeld zählt zu den TOP-Wohngebieten und verfügt über eine facettenreiche Gastronomie- und Kulturszene und auch über alle möglichen Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen Bedarf als auch für den gehobenen Standard. Den Rewe mit einer separaten Bäckerei erreichen Sie in 2 Minuten zu Fuß.

Die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen sorgen dafür, dass Sie in wenigen Minuten am Dom und in der Innenstadt sind. Die gut erreichbare Anbindung an die Kölner Stadtautobahn, die A 57, bringt Sie schnell zum Nord- oder Westkreuz mit Anbindung an die A 1 und A 4. Durch diese gute Lage ist das Investment für diese Wohnung ruhig und zentral für Sie ein Highlight.

## Sonstiges:

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

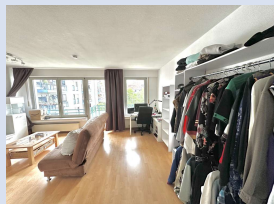
Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

[https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0\\_\\_36\\_1\\_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html](https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0__36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html)

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

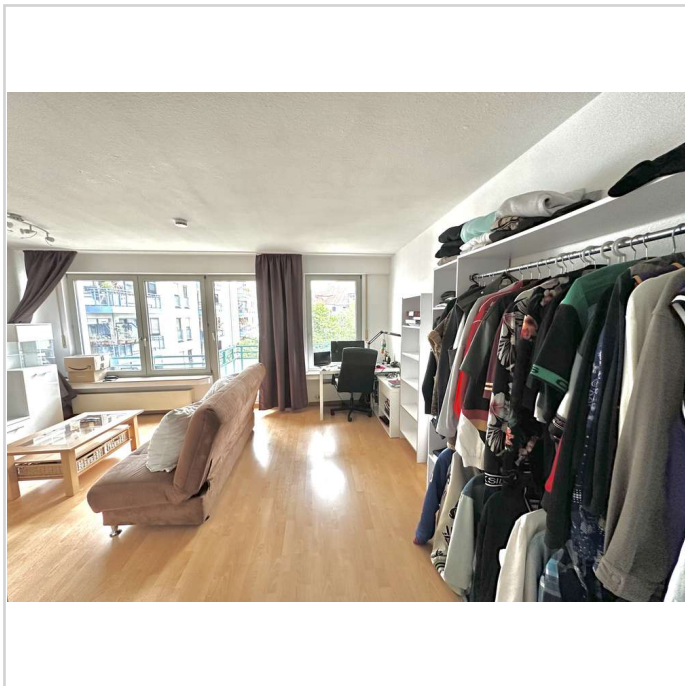
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

# Single-Wohnung mit Küche, „Südbalkon mit Gartenblick+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld

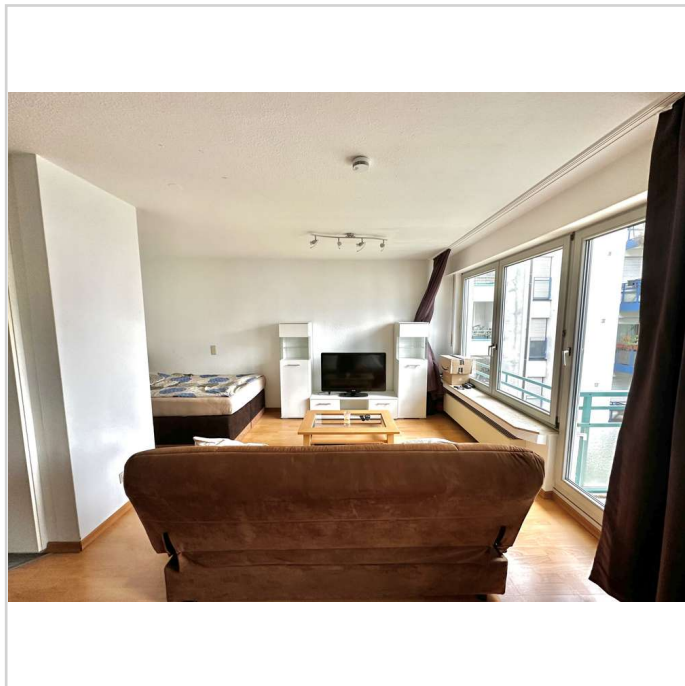


50823 Köln

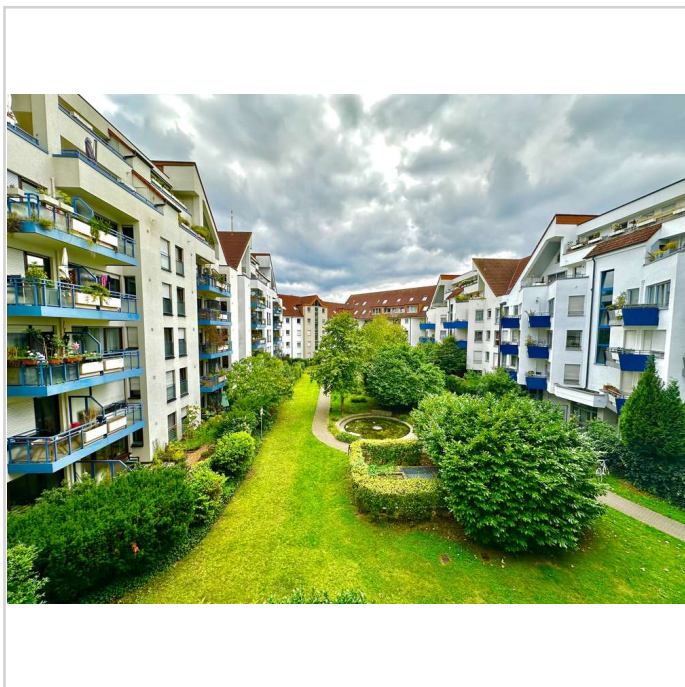
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR



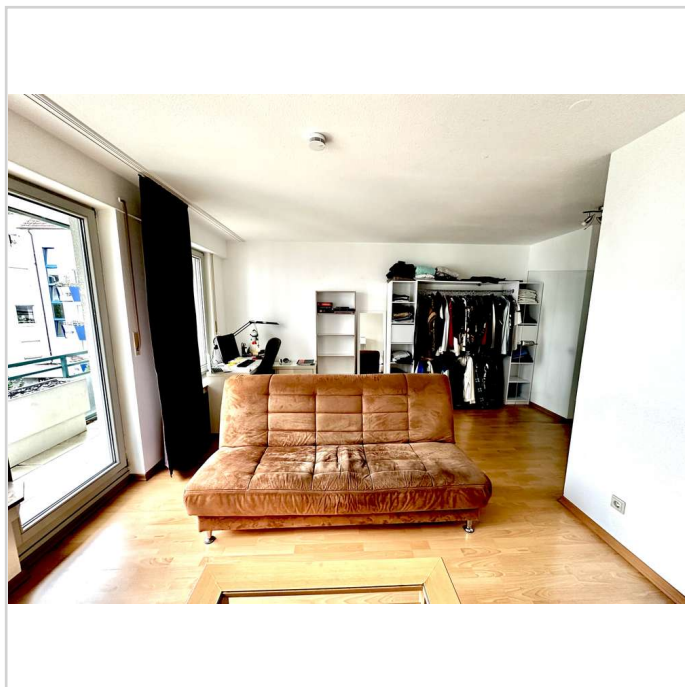
Wohnzimmer



Wohnzimmer



templimageGqBlyJ



Wohnzimmer

# Single-Wohnung mit Küche, „Südbalkon mit Gartenblick+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld



50823 Köln

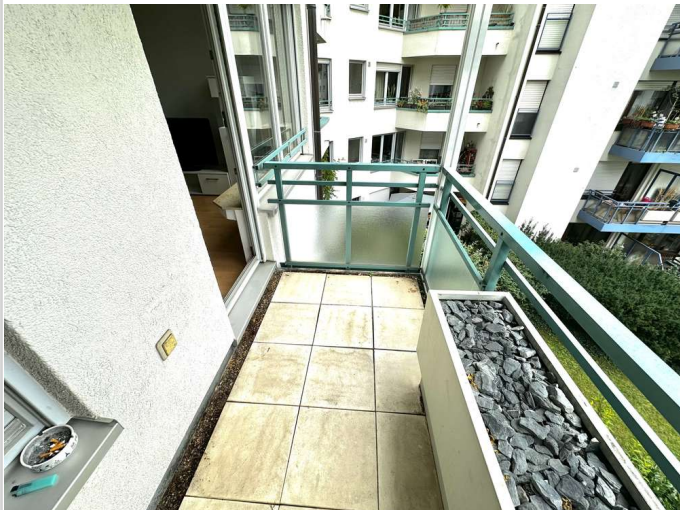
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR



Wohnzimmer



Balkon

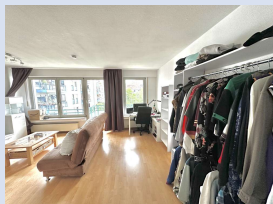


Balkon



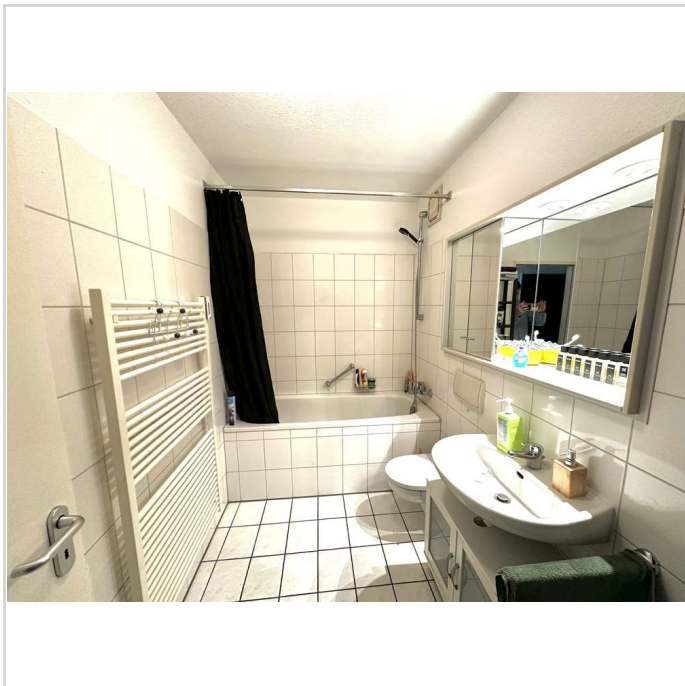
Küchennische

# Single-Wohnung mit Küche, „Südbalkon mit Gartenblick+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld

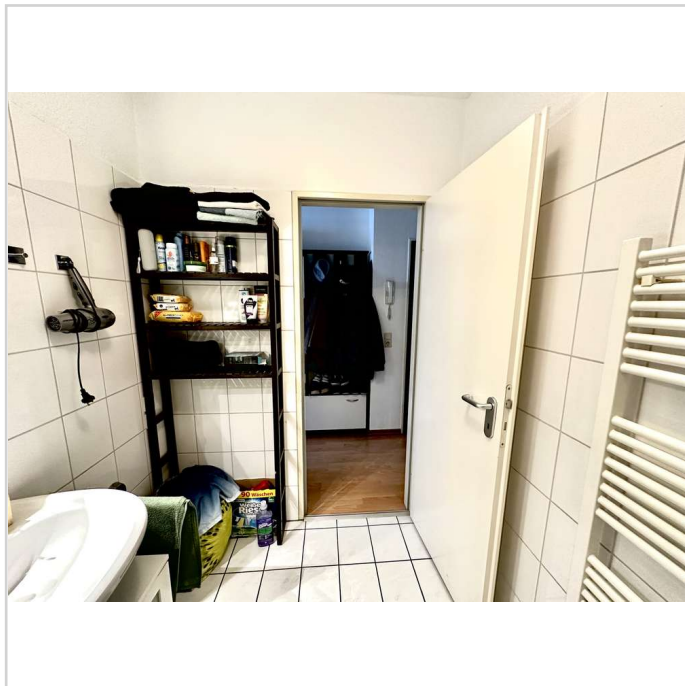


50823 Köln

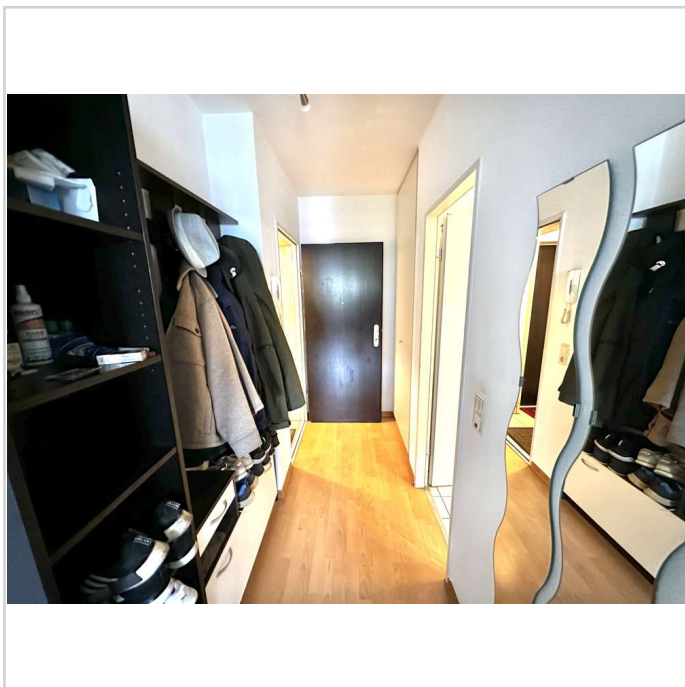
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR



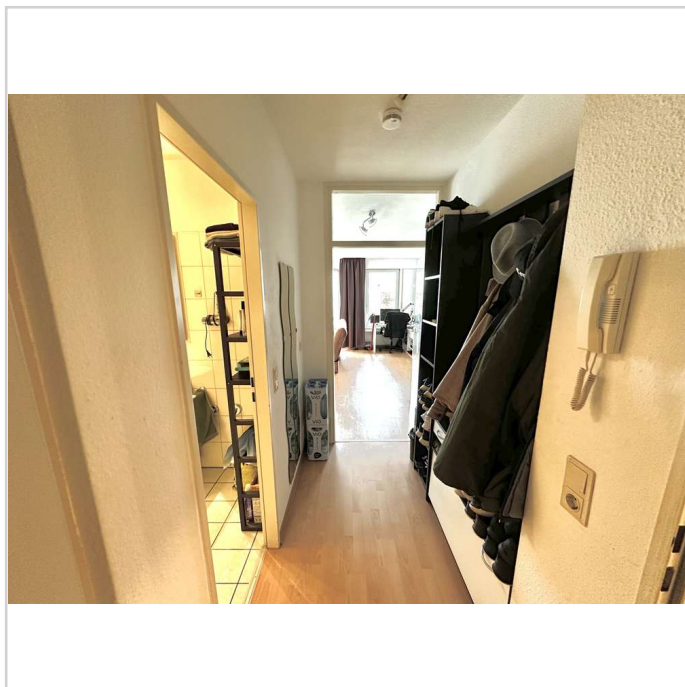
Badezimmer



Badezimmer



Flur



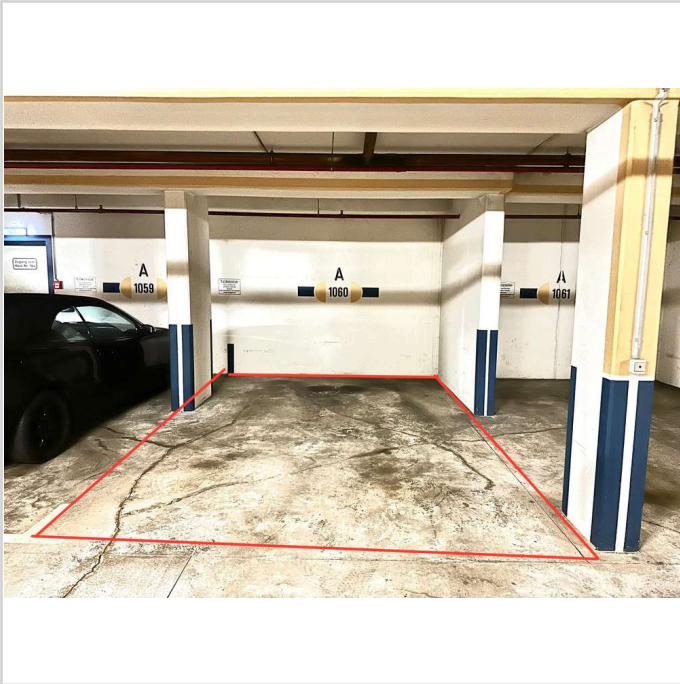
Flur

# Single-Wohnung mit Küche, „Südbalkon mit Gartenblick+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld



50823 Köln

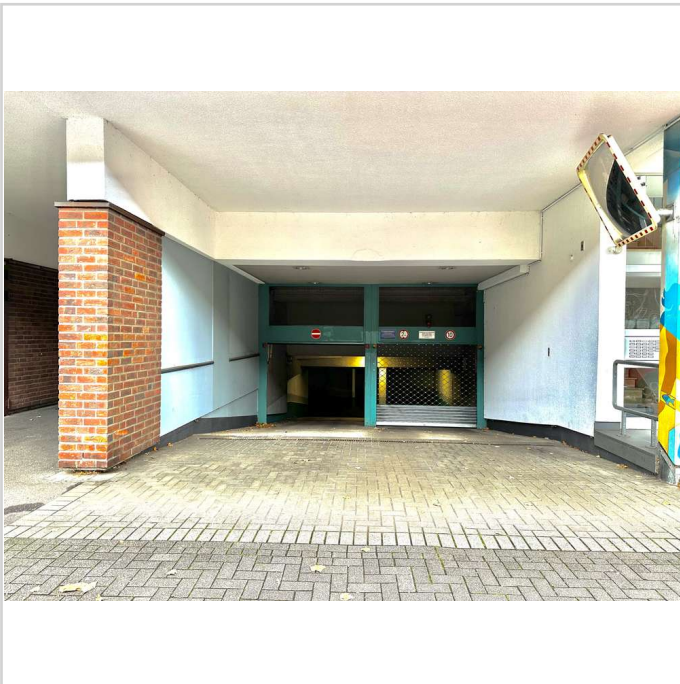
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR



TG Stellplatz



Hausansicht



TG Einfahrt

# Single-Wohnung mit Küche, „Südbalkon mit Gartenblick“+ optionaler TG-Stellplatz in Neu-Ehrenfeld



50823 Köln

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 205.000,00 EUR

