Charmante 2-Zimmerwohnung im Kölner Süden mit Rheinblick

Objektdaten

Objekt ID I1368
Objektart Wohnung
Objekttyp Etagenwohnung
Kaufpreis 415.000,00 €
Provision 3 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer
Wohnfläche 80 m^2
Grundstücksfläche 1439 m^2
Zimmer 2
Baujahr 1986



Objektbeschreibung

Auf einem ca. 1439 qm großen Grundstück befindet sich die angebotene Wohnung in einem gepflegten, ruhigen 8-Parteienhaus aus dem Jahr 1986. Die Wohnung von ca. 80 qm Wohnfläche liegt im 1.Obergeschoss mit Blick zum Rhein. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerraum sowie Waschküche und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist und gemeinschaftlich von den Hausbewohnern genutzt werden kann

Objektlage

Auf der Sonnenseite entlang des Rheins erstreckt sich der Doppelort Ensen-Westhoven rechtsrheinisch vis à vis dem Rodenkirchener Ufer. Das nahe Naturschutzgebiet "Westhovener Aue" und die Rheinpromenade laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren zur Freizeitinsel "Groov" oder bis in die Kölner Innenstadt ein. Das Viertel hat einen lebendigen Ortskern und ist durch seine Rheinlage mit viel Grün beliebt bei Jung und Alt. In

unmittelbarer Nähe finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf, Modeboutique "Leev Marie", Optiker, Blumengeschäft sowie Ärzte, eine Apotheke, Restaurants und Gaststätten. Ebenso sind eine Grundschule und Kindergärten vorhanden. Discounter befinden sich am Ortsrand, sind aber dennoch fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen. Im Bürgerzentrum Engelshof finden regelmäßig Handwerkermärkte und Kulturveranstaltungen statt. Eine optimale medizinische Versorgung ist durch das nahe Städtische Krankenhaus Porz am Rhein gegeben. Ensen-Westhoven hat eine gute Verkehrsanbindung an die Kölner Innenstadt und das Umland. Von der 5 Gehminuten entfernten KVB-Haltestelle "Gilgaustraße" fährt die KVB-Linie "7" in 20 Minuten direkt bis in die Kölner City. Wenige Fahrminuten entfernt liegt die Autobahnauffahrt "Köln Poll" zur A4 in Richtung Aachen bzw. Olpe und zum Autobahndreieck Heumar. Mit dem Fahrrad entlang des Rheins und über die Rheinbrücken sind Sie in ca. 30 Minuten in der Kölner Innenstadt. Der Flughafen Köln-Bonn ist per PKW in 15 Minuten erreichbar.

Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung wurde in 2016 vollständig saniert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Böden sind mit Parkett ausgestattet. Weiße Kunststofffenster mit Rollläden. Modernes Duschbad mit anthrazitfarbenen Boden- bzw. hellen Wandfliesen sowie weißen Sanitärobjekten, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten. Einbauschränke im Esszimmer und der Diele. Weiße Wohnungstüren Balkonmarkise Beheizung über Nachtspeicheröfen, die ebenfalls in 2016 erneuert wurden.

Sonstige Angaben

Monatliches Wohngeld ab 01.01.2027 EUR 239,- Im Kaufpreis ist der Tiefgaragenstellplatz und die Einbauküche enthalten. Energiebedarfsausweis, erstellt am 24.09.2026, Baujahr des Hauses 1986, Energieverbrauchskennwert: 108,0 kWh(m²*a), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, Energieträger: Strom-Mix, Energieeffizienzklasse: D

AnsprechparBirgit Scheben
tner
Email immobilien@assenmacher-koeln.de




























CRAIG POTTON

