# WP WP WANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-VOa-70538

# Helle Maisonette mit Tiefgarage – Wohnen im Herzen von Alt-Longerich

#### Eckdaten

Kaufpreis

459.000,00€

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 97,0 m²
Anzahl Zimmer 4,0
Anzahl Schlafzimmer 2,0
Anzahl Badezimmer 2,0

Anzahl Stellplätze 1,0
Anzahl Balkone 1,0
Baujahr 1998

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Bodenart Fliesen Heizungsart Fussboden

Befeuerung Gas

Stellplatzart Tiefgarage
Unterkellert Keller
Abstellraum

#### **Energieausweis**

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gültig bis 12.12.2029

Energiekennwert 137,0 kWh/(m²\*a)

Energieträger Gas Energieeffizienzklasse E

Ausstelldatum 18.11.2013

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

# WP WP WANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 

#### Lage

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Köln-Longerich, genauer gesagt im beliebten Teil Alt-Longerich. Die Hohlgasse liegt in einer gepflegten, verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Alt-Longerich zählt zu den begehrten Wohnlagen im Kölner Norden. Der Stadtteil vereint dörflichen Charme mit städtischer Infrastruktur und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Grünflächen, kleinen Parks und dem nahegelegenen Waldgebiet am Longericher Wäldchen, das zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt.

Sportbegeisterte finden vielfältige Möglichkeiten direkt vor Ort, darunter Fitnessstudios, Sportvereine sowie das Stadion des TUS Köln-Nord und Tennisanlagen. Auch der Fühlinger See ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal zum Schwimmen, Rudern oder Entspannen am Wasser.

Für Familien besonders attraktiv: Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Entfernung. Der Schulcampus Longerich ist modern ausgestattet und genießt einen guten Ruf.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte und diverse Einzelhandelsgeschäfte befinden sich im direkten Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Die Haltestellen der Stadtbahnlinie 15 sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bringen Sie schnell in die Kölner Innenstadt oder nach Chorweiler. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die A57 und A1 – ideal für Pendler.

#### Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Alt-Longerich – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Die gepflegte Wohnanlage wurde im Jahr 1998 in massiver Bauweise errichtet und seither regelmäßig instand gehalten. Die Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über zwei Ebenen – ein echtes Highlight für alle, die großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnen schätzen.

Auf rund 97 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer mit einem durchdachten Grundriss und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die erste Wohnebene besticht durch ein großes, offenes Wohnzimmer mit stilvoller Wendeltreppe ins Dachgeschoss und Zugang zum

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

großzügigen Süd-Balkon – ein perfekter Ort zum Entspannen oder um die Sonne nach Feierabend zu genießen. Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Ein modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein separater Schlafbereich mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit. Das angrenzende Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Ankleidezimmer, das ebenfalls über die Galerie zugänglich ist. Alle Räume auf dieser Ebene sind separat begehbar – das sorgt für eine angenehme Raumstruktur und Privatsphäre, auch bei mehreren Bewohnern.

Die gesamte Wohnung ist mit hellen Fliesenböden ausgestattet, die in Kombination mit der angenehmen Fußbodenheizung für ein wohnliches und modernes Ambiente sorgen. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Er befindet sich direkt unter dem Haus und bietet einen bequemen, sicheren sowie wettergeschützten Zugang zur Wohnung – ein echtes Komfortmerkmal, das den Alltag deutlich erleichtert.

Die Lage in Alt-Longerich verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto oder der Bahn schnell erreichbar.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 290 €.

Die Wohnung ist gepflegt, durchdacht geschnitten und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Singles mit Platzbedarf, die das Besondere suchen. Sie verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, gewachsenen Lage in einem der beliebtesten Kölner Stadtteile.

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 

#### Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung in der Übersicht:

- Baujahr 1998
- Ca. 97m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Großer Süd-Balkon
- Fußbodenheizung
- Fenster Kunststoff 2-Fachverglast
- Gegensprechanlage
- Duschbad mit Waschminenanschluss
- Badezimmer mit Tageslicht
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

#### Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauch

gültig bis: 12.12.2029 Baujahr des Hauses: 1998 Baujahr der Heizung: 1998 Hauptenergieträger: Erdgas E Energiekennwert: 137 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: E

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.



Einfacher OpenImmo Import

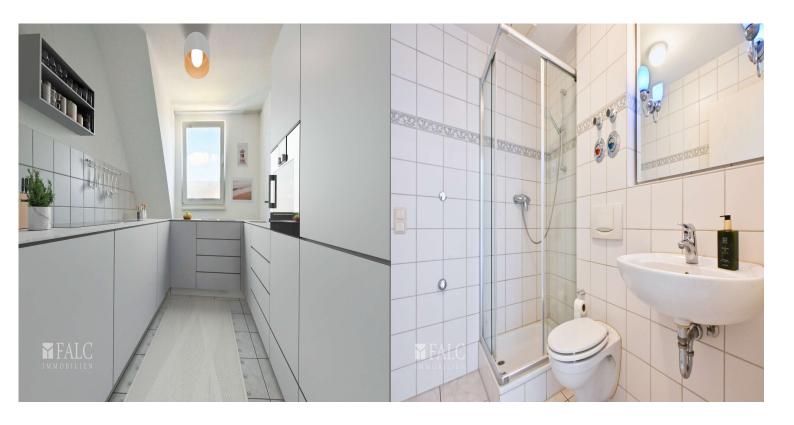






# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **WP Immo Manager**

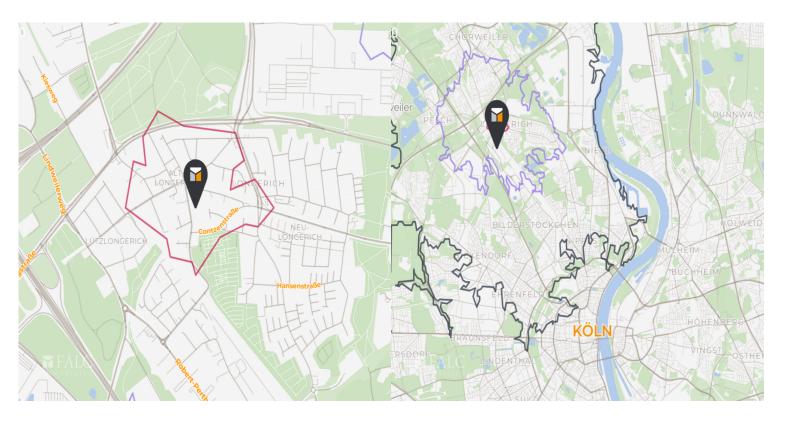
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



### Einfacher OpenImmo Import





Galeriegeschoss





2. Obergeschoss



Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim