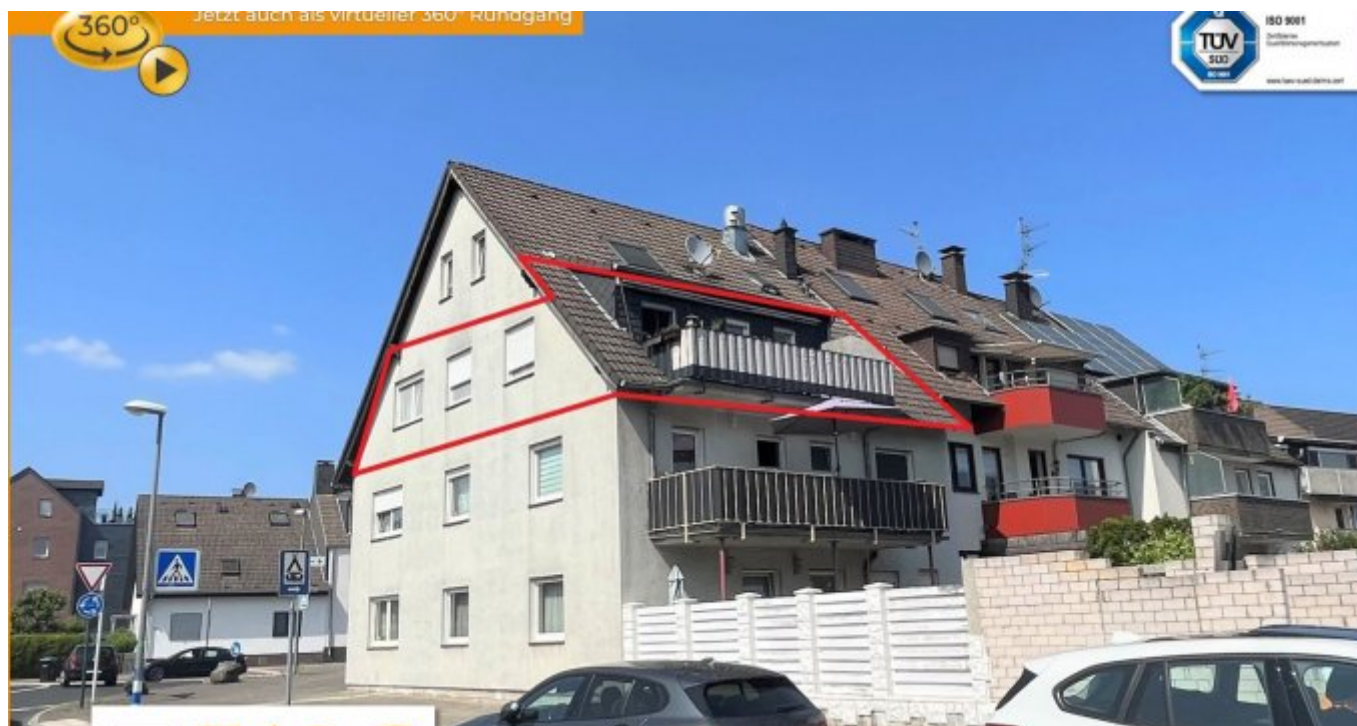


## Gemütliches Familiennest mit Sonnenbalkon!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,00 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 350.000,-
Kaufpreis pro Fläche	€ 4.069,77 (m <sup>2</sup> )
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Balkone	1
Baujahr	1991
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verkaufsstatus	offen

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Bauweise	Massiv

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen diese schöne Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnparteien, welches in massiver Bauweise im Jahr 1991 erstellt wurde.

Drei Schlafzimmer, ein voll ausgestattetes Badezimmer und ein Balkon sind nur Eckdaten Ihres neuen Zuhauses.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss des Hauses und teilt sich mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einen Wohnbereich, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Küche auf. Der Wohnung ist eine Garage zugeordnet. Die Parkplatzsuche hat somit ein Ende.

Wenn Sie durch die Wohnungstür eintreten, gelangen Sie in den Eingangsbereich.

Zu Ihrer rechten gelangen Sie in das erste, geräumige Schlafzimmer. Am Schlafzimmer vorbei gehen Sie in Ihr zukünftiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich. Das Wohnzimmer bietet sich problemlos an, Abende entspannt bei einem Filmabend ausklingen zu lassen.

Ein weiteres mögliches Schlafzimmer befindet sich geradeaus in der Diele.

Weiter in der Diele führt Sie ein Flur in die Küche mit direktem Zugang auf den Balkon.

Eine Abstellkammer neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer, welches mit einer Eckbadewanne, Hänge-WC, Waschbecken und einer Waschmaschine ausgestattet ist, sowie ein weiteres Schlafzimmer runden die Wohnung ab.

Ihre Chance eine Wohnung mit guter Aufteilung in sehr beliebter Lage zu erwerben.

## Lage

Die Wohnung liegt in Dünwald. Dünwald ist ein Stadtteil von Köln im Bezirk Mühlheim.

Im Osten grenzt Dünwald an Bergisch Gladbach, im Süden an Dellbrück und Höhenhaus, im Westen an Flittard und im Norden an Leverkusen.

Angebunden ist der Stadtteil durch die Berliner Straße, die Dünwald südlich mit Höhenhaus und nördlich mit Leverkusen verbindet.

Eine Anbindung an das Stadtbahnnetz ist durch mehrere Haltestellen gegeben. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich ca. 300 Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Bis zur Kölner Innenstadt und nach Leverkusen brauchen Sie ca. 20 min. mit dem Auto. Bis nach Bergisch Gladbach sind es ca. 15 min.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Zusätzlich bieten die Stadtteile Höhenhaus und Mühlheim nicht nur viele Einkaufsmöglichkeiten, auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen finden sich hier in ausreichender Anzahl. Sportbegeisterte und Naturfreunde werden sich hier schnell heimisch fühlen!

## Ausstattung

Diese Wohnung besticht durch einen hellen, freundlichen und modernen Charme. Im Jahre 2017 wurde die Wohnung vollständig renoviert und befindet sich somit in einem gepflegten Zustand.

Der Boden in einem der Schlafzimmer und im Wohnbereich ist mit hellem Laminat ausgestattet. In zwei der drei

möglichen Schlafräume wurde Teppichboden verlegt. Küche und Badezimmer sind mit Fliesen ausgestattet. Auch die Wände in Küche und Badezimmer wurden mit Fliesen verlegt, um zusätzlich vor Feuchtigkeit zu schützen.

Alle Fenster in der Wohnung sind doppelverglast in Kunststoffrahmen und sorgen für genügend Helligkeit in den einzelnen Räumen. Sie bieten Ihnen zudem einen schönen Ausblick auf die Außenanlage. Fensterrollläden sorgen für ein angenehmes Wohnraumklima.

Auf Ihrem persönlichen Balkon können Sie die warmen Sommertage genießen.

Ihr PKW können Sie sicher und geschützt in der Garage hinter dem Haus unterbringen. Sie bietet zudem zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wird mittels einer Brennwertheizung beheizt. Diese ist noch jünger als 10 Jahre. Die einzelnen Zähler an den Heizkörpern sorgt für die gerechte Verteilung der Kosten. Ebenso wurde bei dem Wasserverbrauch an die einzelnen Zähler der Wohnung gedacht, sodass jeder nur das bezahlt, was er auch verbraucht hat. Einen Anschluss für die Waschmaschine befindet sich jeweils in den eigenen vier Wänden, somit können Sie dem Treppensteigen ade sagen. Gerne können wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Information über die Hausgemeinschaft mitteilen.

## Sonstiges

Sofern Sie auf eine besondere Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Wohnung das ideale Angebot für Sie.

Der Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 160.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

---

## Anbieter

FALC Immobilien GmbH & Co. KG  
Humperdinckstraße 3  
53773 Hennef (Sieg)

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[mail@falcimmo.de](mailto:mail@falcimmo.de)

