

# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



## Langeler Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	93,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	298.000,00 EUR
Scout-ID:	150588675
Objekt-Nr.:	221



### Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Michael Sieberichs

E-Mail: [michael@sieberichs-consulting.de](mailto:michael@sieberichs-consulting.de)

Tel: +49 2429 9037649

Mobil: +49 1573 0960533

Web: <http://www.Sieberichs-Consulting.de>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	12,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1990
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	146,02 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1990
Bezugsfrei ab:	01.06.2024
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 280,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % vom Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages für dieses Objekt. Der Makler hat mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



## Langeler Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	93,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	298.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

SIE WERDEN DIESE WOHNUNG LIEBEN!

In sehr ruhiger Lage befindet sich Ihre neue, wunderschöne, helle und lichtdurchflutete Eigentumswohnung in Köln-Merkenich im Dachgeschoss diese tollen und sehr solide errichteten zwei-Familien-Haus aus dem Jahr 1990.

Auf den beiden oberen Etage, die durch direkten und eigenen am Haus angebauten Zugang vom Parkplatz aus sofort erreichbar sind, ist Sonne, Ruhe und absolute Privatsphäre garantiert.

In der kalten Jahreszeit können Sie dann nach der Arbeit im Wohnbereich vor dem Holzofen am Feuer relaxen. Dieser Ofen gibt dem Raum und der ganzen Wohnung ein sehr besonderes und spezielles Ambiente und lädt regelrecht zu entspannenden oder auch geselligen Abenden ein!

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie und Ihre Gäste von dem großzügigen und perfekt gestalteten Wohnbereich begrüßt! Diese moderne, offene Bauweise spiegelt sich überall in der Wohnung wieder.

Der Blick in die offen gestaltete und hochmoderne Küche (die mit erworben werden kann) rundet die Exklusivität der Wohnung ab. Direkt neben dem offenen Küchenbereich befindet sich ein zweiter Essbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse/Balkon. Der Ideale Ort für eine ruhige Tasse Kaffee nach dem Aufstehen!

Eine Oase der Ruhe, trotz der Nähe zur Großstadt Köln!

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt neben der Dusche auch über eine Badewanne.

Ein großzügiger Schlafbereich im Spitzboden, der durch eine Treppe vom Wohnbereich direkt zu erreichen ist, ist zusätzlich mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet. Die Dachschrägen im Schlafbereich verleihen diesem Raum eine ganz besondere Stimmung!

### Ausstattung:

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern (großes Wohnzimmer, Esszimmer mit halboffener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und Ankleideraum – kein Kinderzimmer) und ist mit 93 qm Wohnfläche perfekt aufgeteilt. Abstellmöglichkeiten bieten sich natürlich im eigenen, mit separatem Zugang von außen liegenden Kellerraum incl. eigenem Waschraum mit ca. 12 qm Größe! Dieser ist selbstverständlich in den 93 qm Wohnfläche nicht berücksichtigt. Die solide Niedrigtemperatur-Öl-Zentralheizung (kein Konstanttemperaturkessel mit Austauschpflicht gem. aktueller Gesetzgebung) regelt über die in der gesamten Wohnung vorhandenen Heizkörper die Raumtemperatur. Zusätzlich heizt natürlich der Kaminofen den gesamten Wohnbereich bis zum Schlafzimmer mit, was die Energiekosten dramatisch minimiert!

Energiekosten dramatisch minimiert!

Alle Böden sind mit hochwertigem Belag ausgestattet! Im Prinzip muss überhaupt nichts renoviert werden. Die Wohnung ist in einem so guten Zustand, dass Sie direkt hier einziehen können!

Vor dem Haus steht ein privater PKW-Stellplatz zur Verfügung und wird kostenlos mit veräußert. Weitere öffentliche Parkflächen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Eigentümer hat die Wohnung seit dem Bau des Hauses selber bewohnt und auch so gepflegt und behandelt. Er ist gerade umgezogen. Damit kann die Wohnung sofort übernommen werden!

### Lage:

Köln-Merkenich ist ein nördlicher Stadtteil von Köln und ist trotz der zentralen Lage und der Nähe zur Innenstadt ländlich geprägt. Eine Oase inmitten des hektischen Lebens. Die Landschaft und das Umland mit dem nur 200 Meter entfernten Rheinufer laden zum Spaziergang und Radfahren geradezu ein. Die See-, Sport- und Erholungsanlage Fühlinger See mit Hochseilgarten, Blackfoot-Beach und Soccer Arena ist nur wenige Minuten entfernt. Ebenso das bekannte Aqualand-Freizeidbad mit grandiosem Rutschensystem – ein Spaß für jung und alt! Pferdeliebhaber kommen auf dem nahegelegenen Reiterhof auf Ihre Kosten.

Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind im Umkreis sehr gut erreichbar.

Die gute Infrastruktur wird durch schnell erreichbare Bäcker, Metzger und Supermärkte abgerundet.

Merkenich hat einen Anschluss an das Kölner Strassenbahnnetz mit der Stadtbahnlinie 12 der KVB. Von hier aus ist der Hauptbahnhof/Dom in Köln gut erreichbar. Aber auch mit dem PKW dauert die Fahrt in die Innenstadt nur 20 Minuten. Alternativ natürlich die herrliche Fahrt entlang des Rheins mit dem Fahrrad.

Weiterhin verfügt Merkenich über einen eigenen Autobahnanschluss an die A 1. Außerdem ist über die A57 das Autobahnkreuz Köln-Nord rasch erreichbar.

### Sonstiges:

Die Immobilie wird ausschließlich über die Sieberichs FinanzConsulting vermarktet.

Ansprechpartner ist Herr Michael Sieberichs.

Terminvereinbarungen sind schnell und kurzfristig möglich.

Finanzierungen bieten wir seriös und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln.

# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



## Langeler Kreuzweg 146

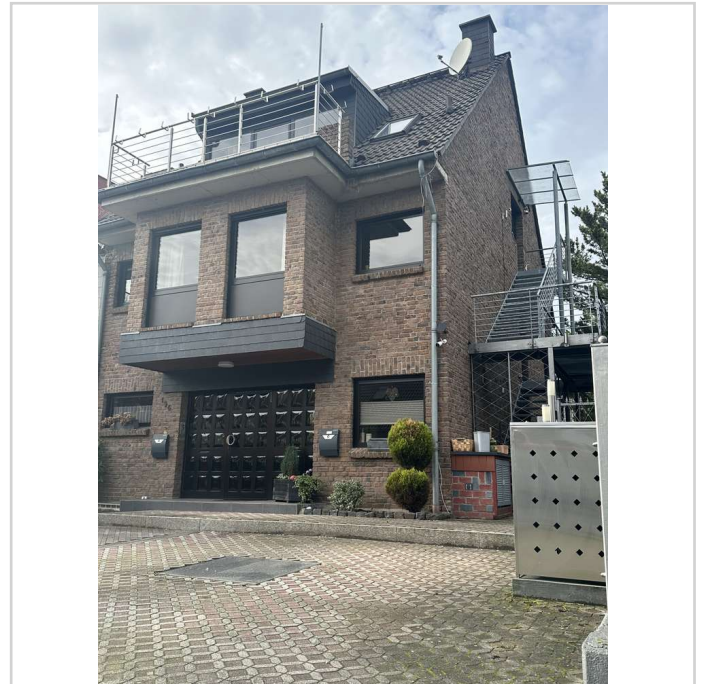
50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR

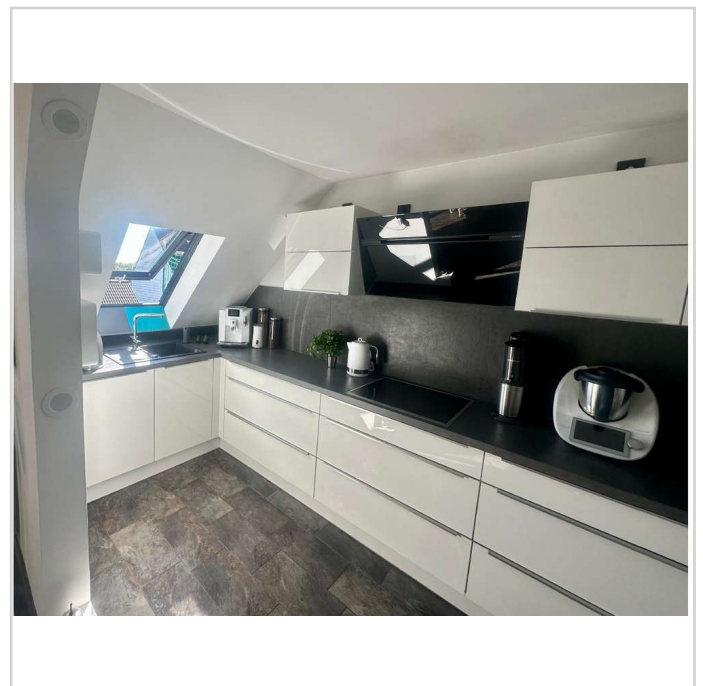
Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!!  
Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie  
komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen  
ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit  
im Finanzierungsbereich damit kostenlos.



IMG 8939



Hausansicht



Küche

# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



## Langer Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



Küche



Esszimmer-Küche



Esszimmer-Küche 2



Esszimmer

# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



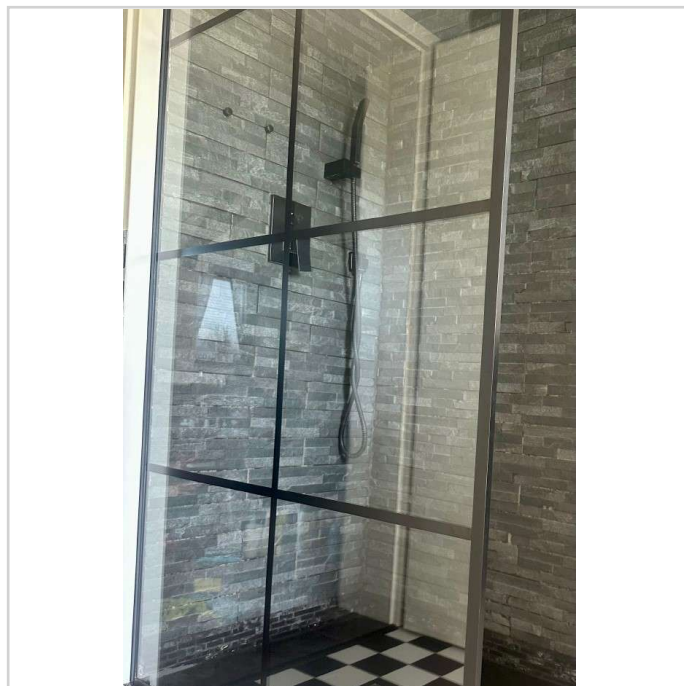
Langeler Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

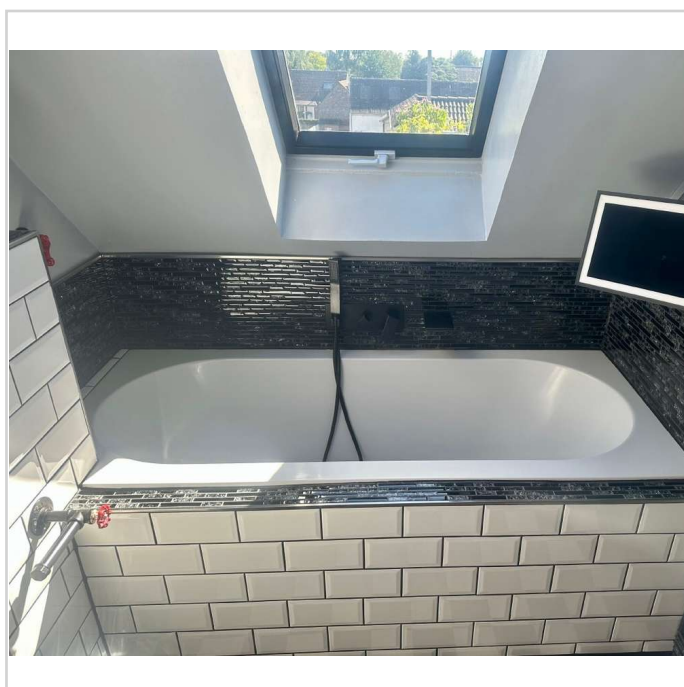
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



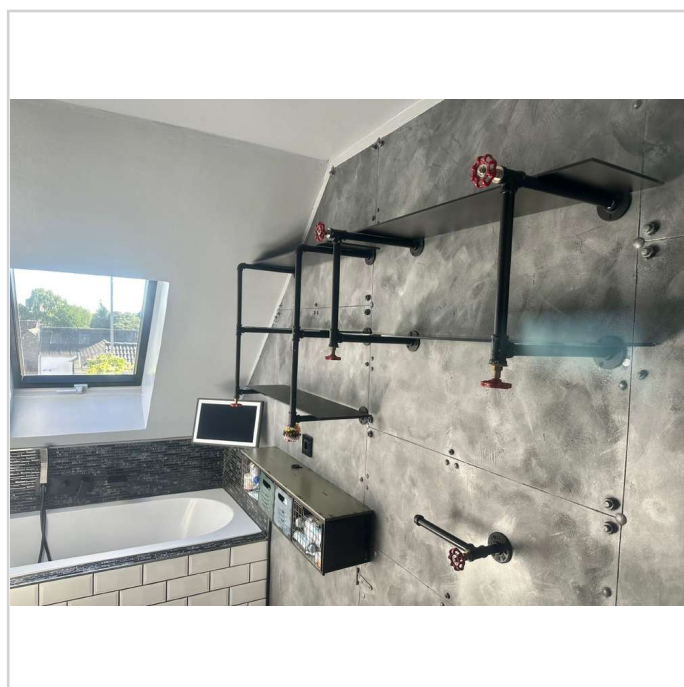
Badezimmer



Dusche



Badewanne



Badezimmer 2

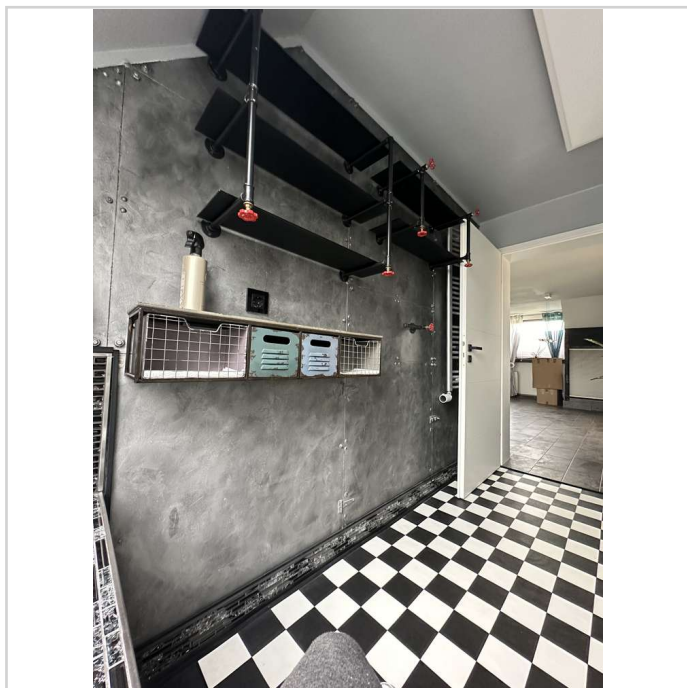
# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



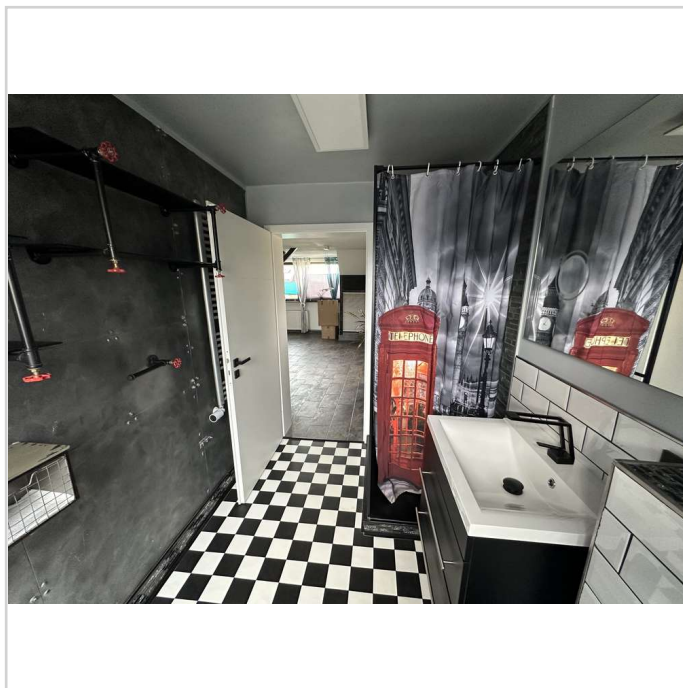
Langer Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

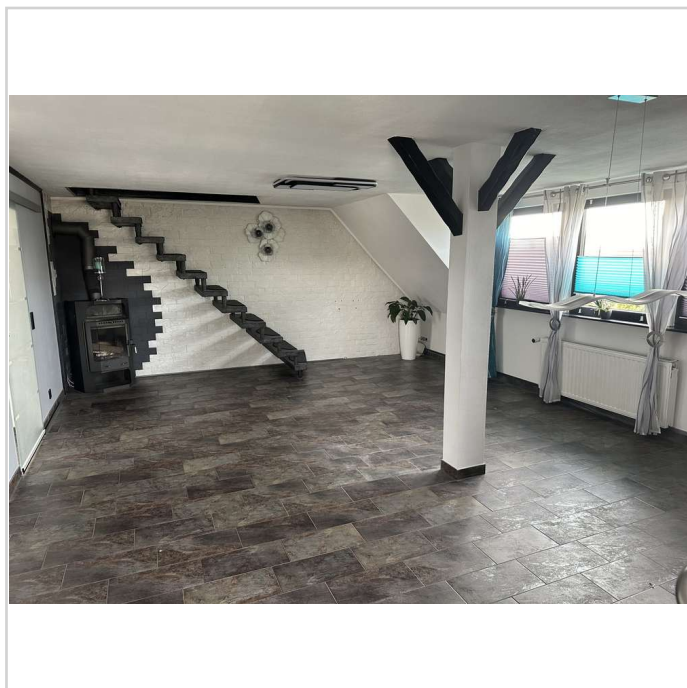
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



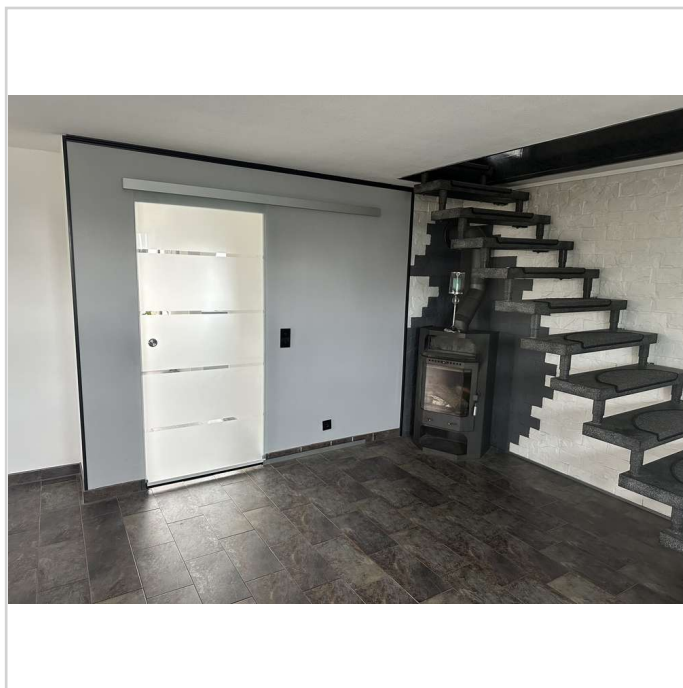
Badezimmer Wand



Badezimmer



Wohnzimmer



Türe Esszimmer-Küche

wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



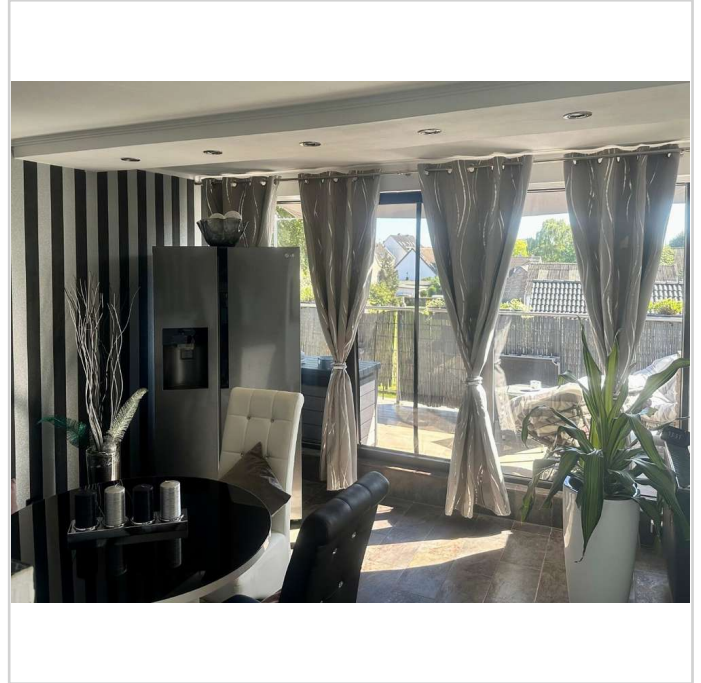
Langer Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

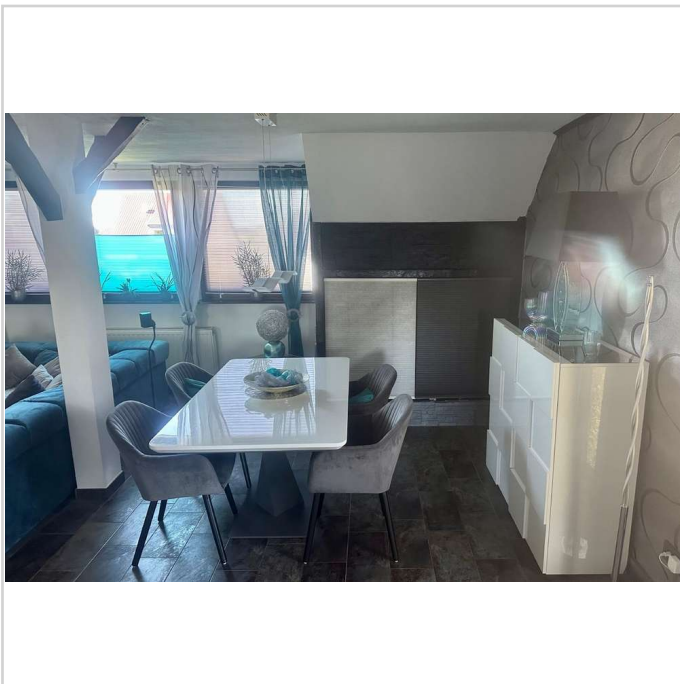
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



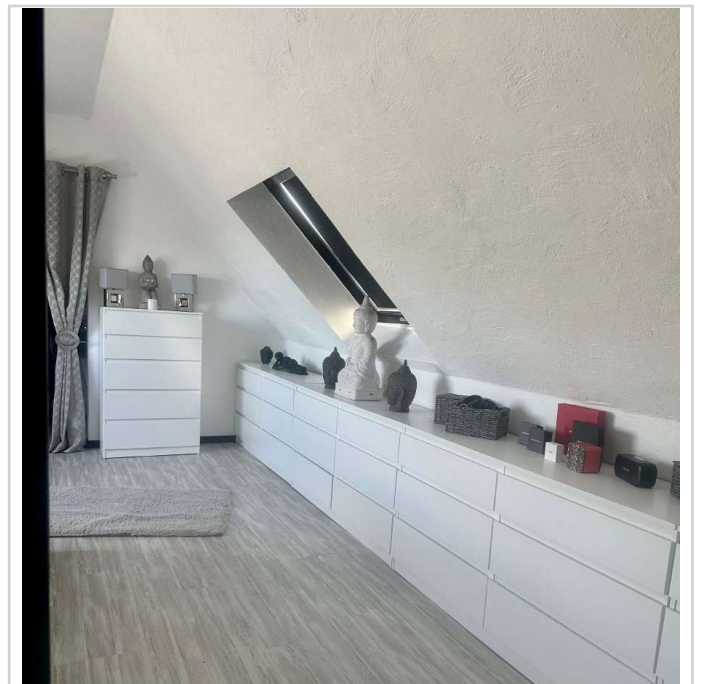
Kaminofen



Esszimmer 2



zweiter Essbereich



Schlafzimmer 1

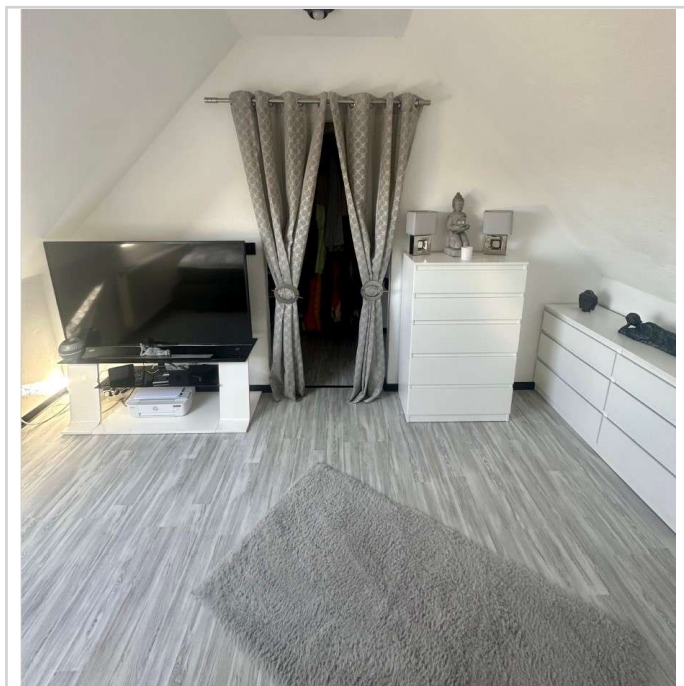
# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



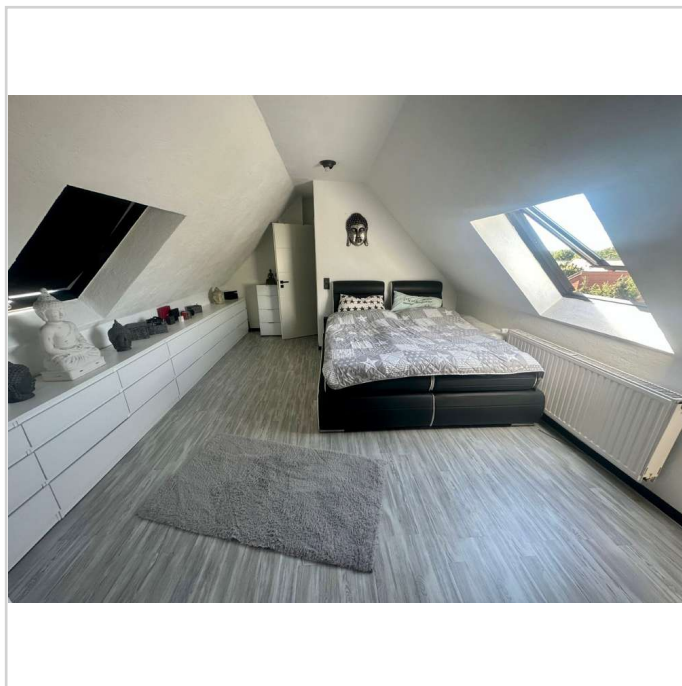
## Langer Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

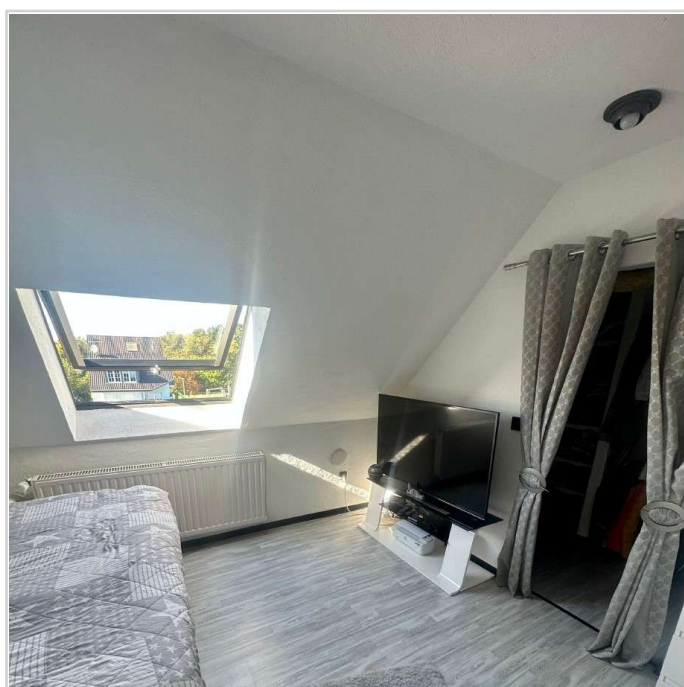
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



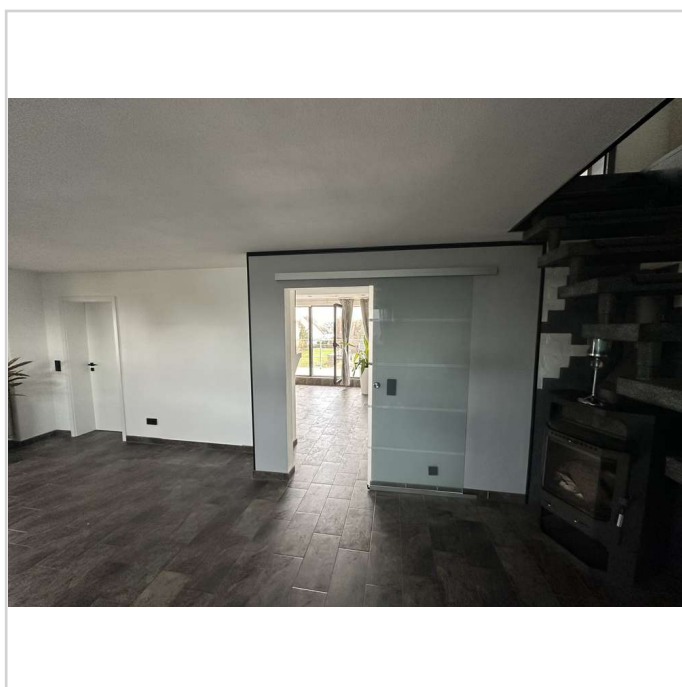
begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Wohnbereich-Esszimmerdurchgang



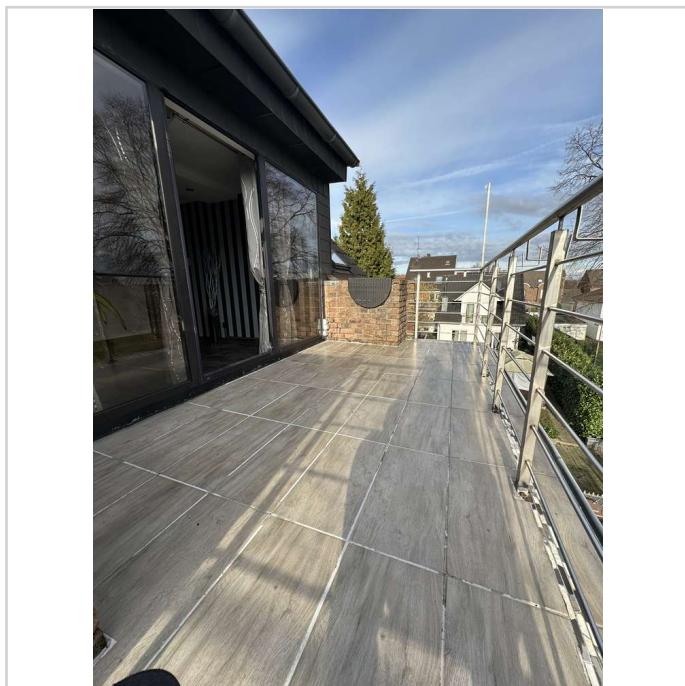
# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



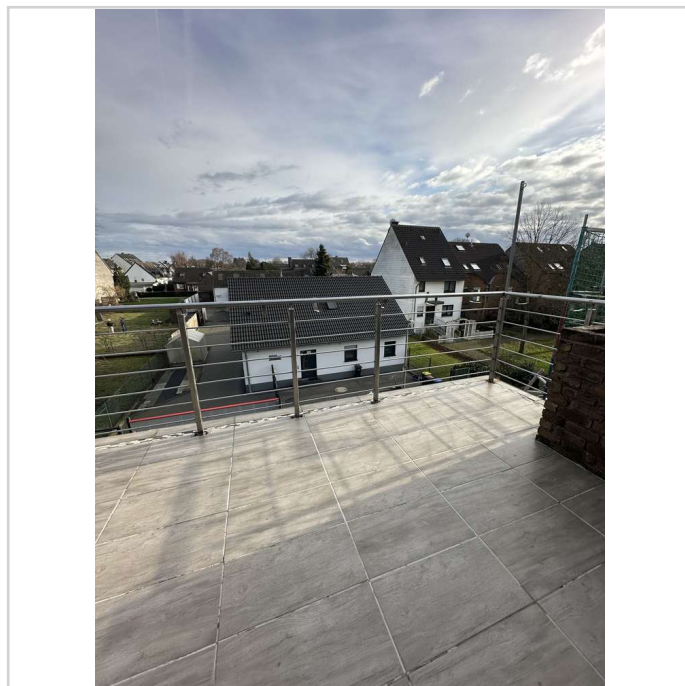
## Langer Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



sonnenverwöhnter Balkon



Balkon

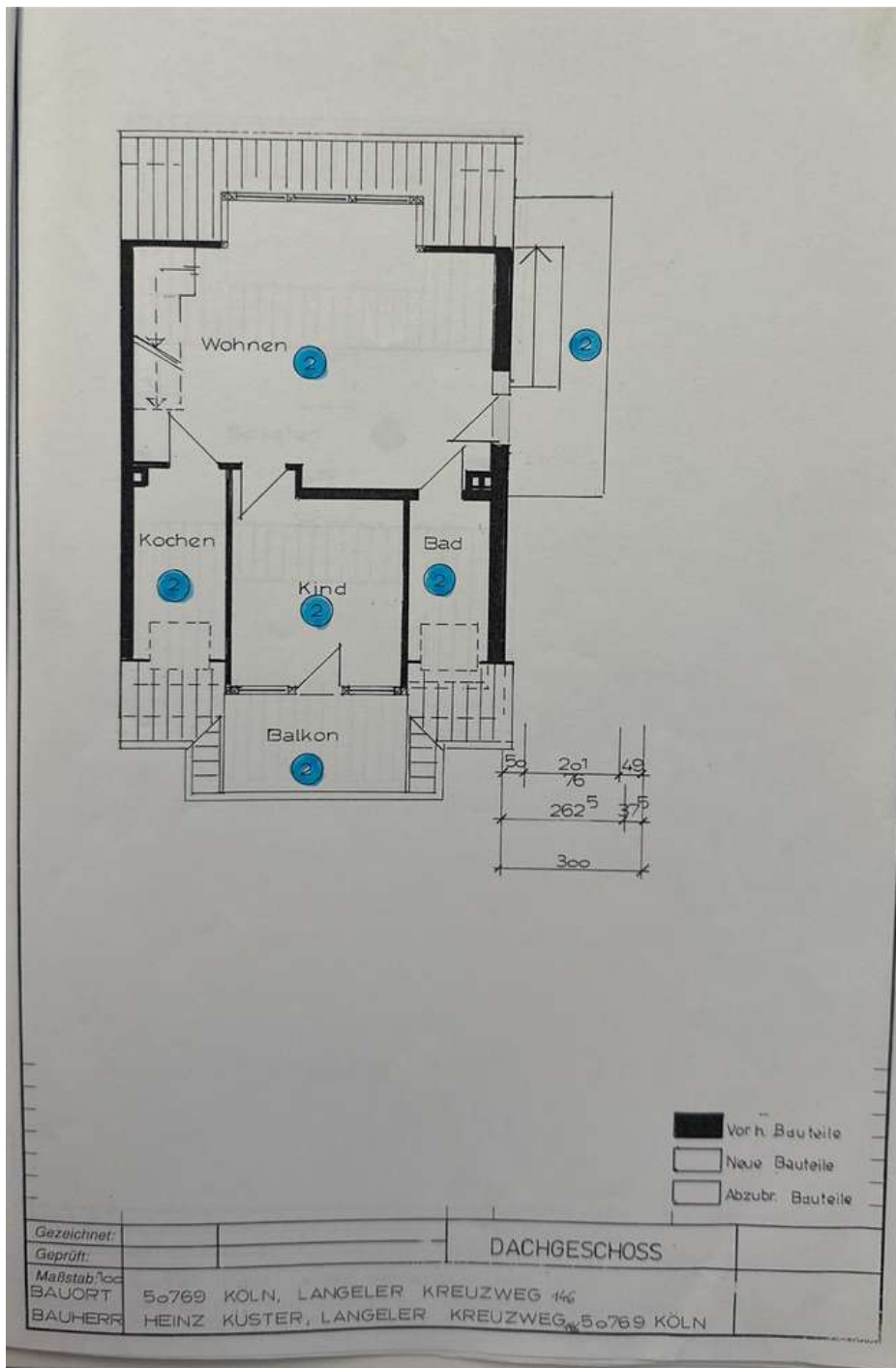
wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



Langeler Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 298.000,00 EUR



Wohnbereich

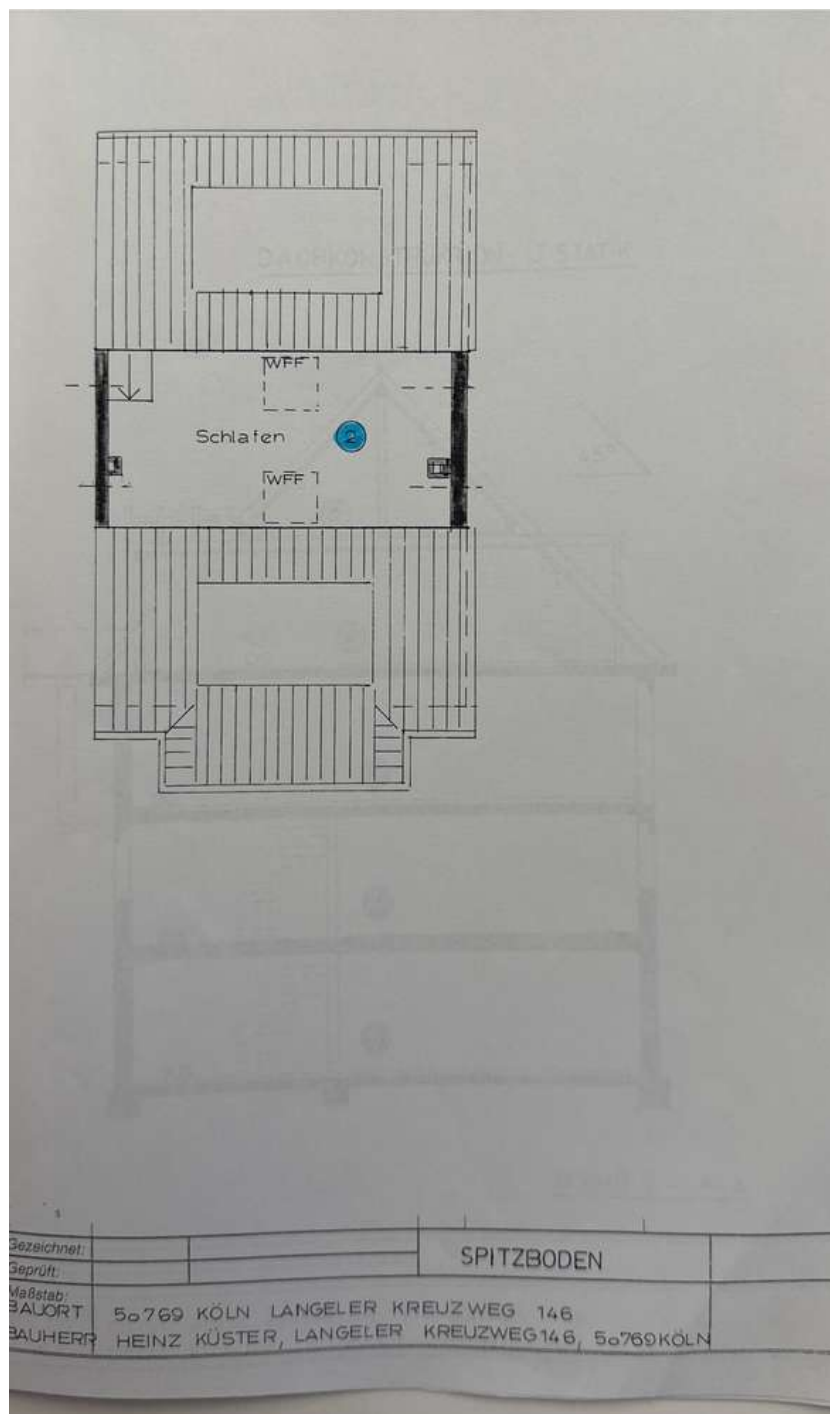
# wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



## Langeler Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



Schlafbereich

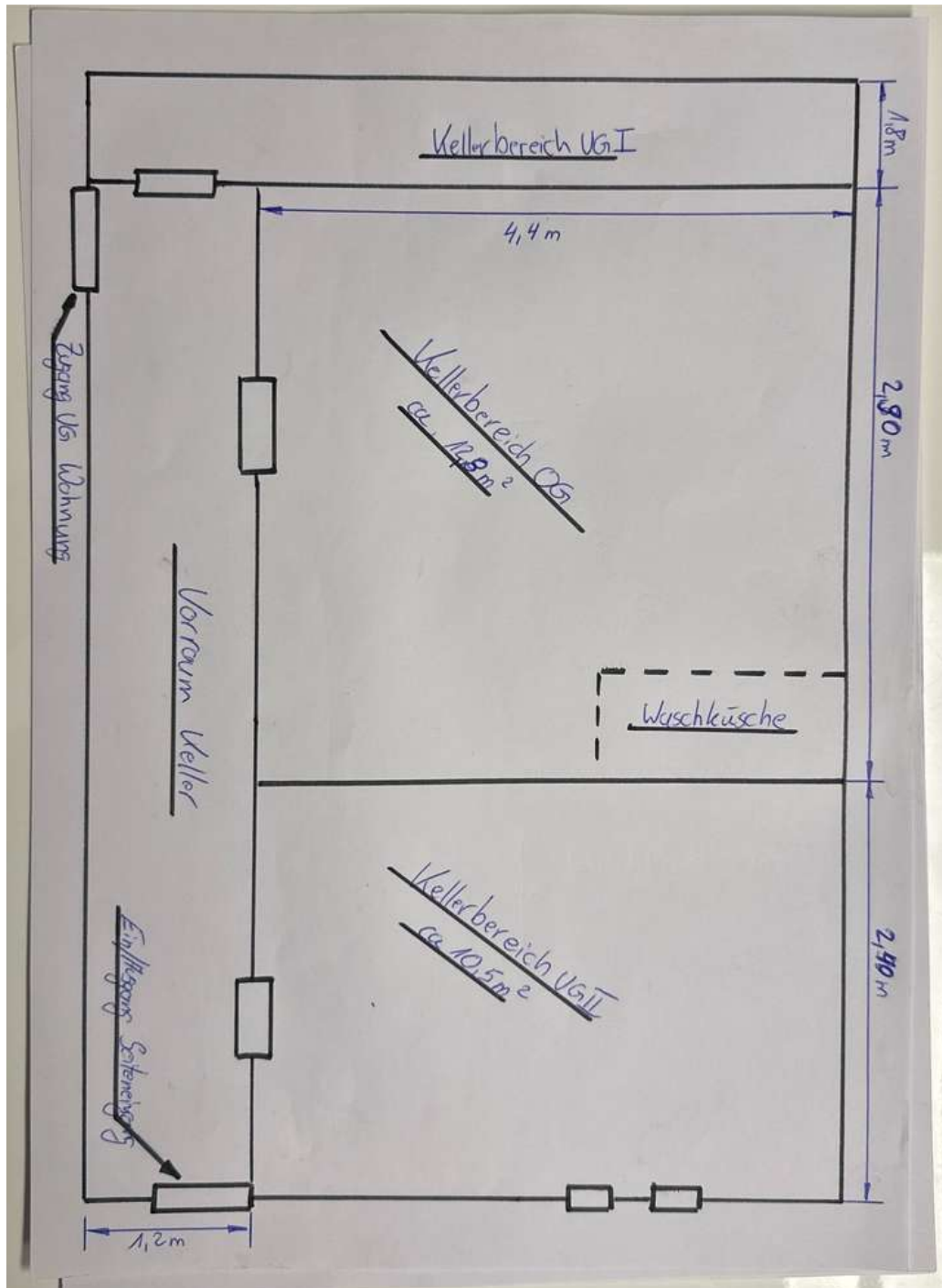
wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



Langeler Kreuzweg 146

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR



Skizze neuer Kellerbereich Woh

wunderschöne, helle Eigentumswohnung im Zwei-Familienhaus! Dachterrasse, Stellplatz, einzugsfertig!



**Langeler Kreuzweg 146**

50769 Köln - Merkenich (Langel)

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 93,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 298.000,00 EUR

