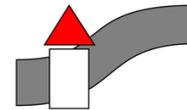


## Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Porz / Urbach!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20014-SU-K-3123

Wohnfläche 93 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahre 1999 in einem 8-Parteien-Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Köln-Porz bietet Ihnen auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch einen funktionalen Grundriss ein komfortables Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 2 Schlafzimmer und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 14 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Badezimmer, welches 2014 renoviert wurde, verfügt über eine Duschwanne und ein WC. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-WC. Die hochwertige Einbauküche aus 2018 zeichnet sich durch ein modernes Design und eine durchdachte Funktionalität aus und ist vom Käufer zu übernehmen (bereits im Kaufpreis enthalten). Jeder Raum der Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die individuell für den jeweiligen Raum eingestellt werden kann. Zusätzlich gibt es einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz, der für € 15.000,- hinzu erworben werden kann. In der Tiefgarage und auf dem Balkon ist jeweils ein Abstellraum vorhanden. Das monatliche Hausgeld beträgt € 350,-.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage im Stadtteil Urbach von Porz. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet. Die nahe gelegenen Autobahnen A59, A559 und A3 ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Bonn, Köln, Düsseldorf und Leverkusen sowie zum Flughafen Köln / Bonn. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, die S-Bahn-Station "Porz" ist knapp einen Kilometer entfernt und fußläufig sind mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Fachgeschäfte, Apotheken und Ärzte sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch eine Grundschule und eine Kita befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

-Tiefgaragenstellplatz -Komplett ausgestattete hochwertige Einbauküche aus 2018 -Balkon 14 m<sup>2</sup> (Westausrichtung) -isolierverglaste Fenster (Kunststoff) mit elektrischen Rollläden (außer Küche) -Bad mit Duschwanne und WC (2014 inkl. Leitungen erneuert) -Gäste WC -Fußbodenheizung -Abstellraum in der Tiefgarage -Abstellraum auf dem Balkon -Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl

## Sonstiges

Porz Urbach ist ein Stadtteil von Köln, der im Stadtbezirk Porz liegt. Er zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus und bietet eine Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und einer guten Anbindung an die Kölner Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt durch die Nähe zum Rhein und die umliegenden Naturschutzgebiete. Ein hoher Freizeitwert ist Ihnen hier garantiert! Neben zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten lädt das Naturschutzgebiet Wahner Heide, der Rhein sowie die Freizeitinsel Groov mit Ihren alten Baumbeständen, den Sandstränden, Yachthafen, Minigolfplatz, Gartenlokalen und Biergärten zur attraktiven Freizeitgestaltung ein. Die Verkehrsanbindung ist durch öffentliche Verkehrsmittel und Straßen gut ausgebaut, was Urbach zu einem attraktiven Wohnort macht.

## Bilder







