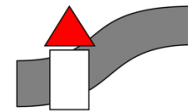


## Etwas ganz Besonderes!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66334-4236#btM58I

## Objektbeschreibung

Diese geräumige, außergewöhnliche Maisonette Wohnung in einer tollen Eigentümergemeinschaft, besteht aus zwei Schlafzimmern, wovon natürlich auch ein Zimmer als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden kann, zwei schönen Badezimmern mit Tageslicht und einem großen Balkon. Sie bietet eine Wohnfläche von 92,4m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2000 erbaut. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung und gehört zur Energieeffizienzklasse C. Der Gebäudezustand ist gepflegt und wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert. Ein Keller und ein PKW Stellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Wohnung über zwei Etagen, bietet ein helles und geräumiges Wohnzimmer, zwei gemütliche Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Der Schnitt der Räumlichkeiten wird Sie begeistern - die extra hohen Decken runden diese besondere Maisonette Wohnung ab. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Dank der zentralen Lage ist die Wohnung ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen.

## Lage

Die Immobilie liegt an einer verkehrsberuhigten Straße im beliebten Veedel Rath-Heumar, in Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Königsforst und in Nähe zur Kölner Innenstadt. Wohnungen in diesem historisch gewachsenem Stadtteil von Köln bieten die Möglichkeit, das pulsierende Leben der Rheinmetropole zu genießen. Rath-Heumar, in dem sich die Immobilie befindet, zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants aus. Parks und Grünflächen, insbesondere der Königsforst in unmittelbarer Umgebung laden zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein - dazu bereichern zahlreiche kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen das Leben im Viertel. Köln, als eine der größten Städte Deutschlands, besticht durch ihre Vielseitigkeit und kulturelle Vielfalt. Die Metropole am Rhein bietet eine Fülle an Sehenswürdigkeiten, Museen, Theatern, und eine lebendige Kunst- und Kulturszene. Die Historie der Stadt spiegelt sich in den beeindruckenden Bauwerken wider, während moderne Architektur Kontraste sorgt. Der Kölner Dom, als Wahrzeichen der Stadt, thront majestätisch über dem Stadtbild und zieht Besucher aus aller Welt an. Eine breite Palette an Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und Unterhaltung. Die Region um Köln zeichnet sich durch ihre landschaftliche Vielfalt aus. Von den malerischen Rheinauen bis hin zu den ausgedehnten Wäldern der Eifel bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Naturerlebnisse sowie Outdoor-Aktivitäten. Die Nähe zu anderen interessanten Städten wie Bonn und Düsseldorf macht die Region zu einem attraktiven Standort für Berufspendler und Kulturliebhaber. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und das reiche kulturelle Angebot der Region machen sie zu einem beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters.

## Ausstattung

Hochwertig ausgestattet, regelmäßig in Stand gehalten. Hier ein kleiner Auszug: Hohe Decken trotz Dachgeschoß Je 1 Bad pro Wohnebene Hochwertige Türsprechanlage mit Kamerafunktion Renovierung der Bäder in 2024 Großer Balkon Erneuerung der Dachflächenfenster in 2014 Neuer Außenanstrich des Objektes Treppenhaus Neuanstrich Erneuerung der Haustürüberdachung. Außenrollo an Dachterrassentür aus 2018 Bodenbeläge: teilweise Riemchenparket, teilweise Fliesen. Türen: In hellem Echtholz gehalten Fenster: Dreifach verglast, somit extra Schallisoliert. Große Schiebetür zum Balkon mit Sonnenrollos. Die Immobilie verfügt über zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, in dem sowohl eine geräumige Badewanne als auch eine separate Dusche zur Verfügung stehen. Ein Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Des Weiteren sind Rollläden vorhanden, um das Badezimmer bei Bedarf zu verdunkeln. Die Qualität der Ausstattung ist als gehoben einzustufen, was sich insbesondere in der Auswahl der Materialien und der Verarbeitung widerspiegelt. Insgesamt bietet das Badezimmer somit einen komfortablen und stilvollen Raum für die tägliche Pflege und Entspannung. Ebenfalls vorhanden ist eine sehr gepflegte Einbauküche, in der auch die Waschmaschine untergebracht ist.

## Sonstiges

Mit innovativen Lösungen Ihre Ideen verwirklichen. Langjährige Tätigkeit und Erfahrung bieten Ihnen ein hohes Maß an Kompetenz, Verlässlichkeit und Marktkenntnis. Diskretion ist selbstverständlich. Kaufen - Verkaufen Mieten - Vermieten Beratung - Bewertung Vermittlung - Betreuung Als Spezialist und Service Dienstleister für Wohnimmobilien im Bergischen und Oberbergischen kann die PRUIN KG viel für Sie erreichen. Das große Verbundnetzwerk im Rheinland mit nahezu 70 Maklerbüros der WIB24 ist für Sie da ! Über die Vertragsabwicklung hinaus, denn Leistung ist das Prinzip. Ihr Erfolg und Ihre Zufriedenheit ist wichtig ! Inhabergeführt und bankenunabhängig.

## Bilder





















