

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Exklusive 3,5-Zimmer-Gartenwohnung (barrierefrei) im energieeffizienten Holzbau in Köln-Wahn



Objekt-Nr. OM-425489

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **581.000 €**

Ansprechpartner:  
ReKa Immobilien GmbH & Co. KG

51147 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,68 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Lage von Köln-Wahn entsteht diese exklusive 3,5-Zimmer-Neubauwohnung in gemütlicher und nachhaltiger Holzbauweise mit privater Terrasse und eigenem Gartenanteil.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen, überschaubaren Wohnhauses mit nur wenigen Einheiten und wurde konsequent auf Komfort, Barrierearmut und Zukunftssicherheit ausgelegt.

Großzügige, helle Räume, ein klar strukturierter Grundriss sowie der direkte Zugang ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das eher an ein Haus im Haus erinnert als an eine klassische Wohnung.

Das zusätzliche Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsraum – flexibel nutzbar für jede Lebensphase.

Der hochwertige Neubau wird im energieeffizienten KfW-40-Standard errichtet (ggf. QNG) und bietet damit dauerhaft niedrige Nebenkosten sowie eine hohe Werthaltigkeit.

Ein Zuhause für Menschen, die vorausschauend wohnen, Wert auf Qualität, Ruhe und Komfort legen und eine langfristig sichere Investition in ihre Lebensqualität suchen.

## Ausstattung

- Neubau / Erstbezug
- nachhaltiger Holzbau mit hoher Wohnqualität
- 3,5 Zimmer mit klarer Raumaufteilung
- Terrasse mit privatem Gartenanteil
- barrierefrei konzipiert
- energieeffizienter KfW-40-Standard (ggf. QNG)
- sehr geringe Heiz- und Betriebskosten
- kleine Eigentümergemeinschaft

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in Köln-Wahn in einem etablierten Wohnumfeld mit guter Anbindung und gewachsener Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Dinge des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Die Lage verbindet städtische Nähe mit angenehmer Ruhe – ideal für alle, die in Köln bleiben möchten, aber Wert auf ein entspanntes, überschaubares Wohnumfeld legen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Musterbild Schlafen



Musterbild Gebäude