

# Exposé

Euskirchener Str. 34  
Hochparterre bis  
drittes Obergeschoss



## Die Lage

Im schönen Kölner Stadtteil Sülz-Lindenthal liegt dieses wunderbare Objekt.

Das Haus ist Verkehrsgünstig gelegen und hat eine sehr gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr der KVB als auch DB.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte.

Der nahegelegene Stadtwald und der Beethovenpark sind fußläufig erreichbar.

Die Kölner Innenstadt ist in 10min erreichbar.

## Das Haus

Es handelt sich um ein sechs-Parteien-Haus mit eingefriedetem Vorgarten und eingezäunten Hauptgarten hinter dem Haus. Alle vorhandenen Balkone sind zum hinteren Garten ausgerichtet.

Im Souterrain befindet sich der ebenerdige Ausgang zum hinteren Garten, sowie eine Waschküche.

Errichtet wurde das Haus 1935, seitdem immer auf dem Stand der Technik gehalten, in den Jahren 2019 bis 2023 Kernsaniert.

## Die Wohnung

Die ca. 66m<sup>2</sup> große Wohnung hat eine sehr schöne Raumaufteilung. Das Bad verfügt über einen Handtuchhalter und moderne Dusche. Daneben befindet sich wahlweise Wohn- oder Schlaf-Zimmer mit breiter Fensterfront für viel natürliches Licht. In die kleine Kammer die wahlweise als Mini-Büro oder begehrter Kleiderschrank genutzt werden möchte gelangt man durch Raum zwei. Dieser zweite Raum und der Raum mit Küchenanschluss, in dem neben der Küchenzeile bequem noch eine Essecke Platz findet, haben Zugang zum großzügigen Balkon, dem entspannten Sonntagsfrühstück an der frischen Luft steht nicht´s im Wege. Direkt neben dem Raum mit Küchenanschluss, zugänglich über den Flur befindet sich die Vorratskammer, in der bequem, Staubsauger ect. Untergebracht werden können.

In jeder Etage ist nur eine Wohnung vorhanden, somit gibt es keine unmittelbaren Nachbarn.

Machen Sie sich ein eigenes Bild!

### Raum 1



### Raum 2



### Raum mit Küchenanschluss



### Abstellkammer



**Bad**