

Exposé

Wohnung in Köln

Kernsanierte und freie 2-Zi.-Whg mit TG-Stellplatz in Köln-Porz



Objekt-Nr. OM-387767

Wohnung

Verkauf: **179.500 €**

Ansprechpartner:
Sani Taneja

Friedrichstraße 55
51143 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Neuwertig
Etagen	11	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten, im Jahre 1971 erbauten Mehrparteienhauses mit

insgesamt 30 Wohneinheiten in Köln-Porz.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 63 m² Wohnfläche und beinhaltet ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon,

ein Schlafzimmer, eine Küche mit Fenster und saniertes und modernes Badezimmer mit Badewanne.

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert. Dabei wurden sämtliche Gewerke erneuert: Elektrik, Sanitär,

Böden, Wände, Türen und Zargen. Im Badezimmer wurden neue Fliesen sowie moderne Armaturen verbaut. Zusätzlich

erhielten die Räume abgehängte Decken mit integrierten Spotlights, die für ein stilvolles Ambiente sorgen.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit modernen Neff-Geräten, die keine

Wünsche offenlässt.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend, und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Vergleichbare Wohnungen im

Objekt erzielen derzeit eine Kaltmiete von ca. 950 € monatlich.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan 471,00 €. Der nicht umlegbare Teil der Betriebskosten

inkl. der Rücklagenzuführung beläuft sich auf 186,00 € pro Monat.

Zur Wohnung gehört noch ein videoüberwachter Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum, welche im Preis inbegriffen

sind.

Vor dem Haus befinden sich öffentliche Parkplatzmöglichkeiten. Das Objekt verfügt über einen Hausmeisterservice.

Rund um das Objekt befinden sich einige Grünflächen, welche zum Grundstück gehören

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Porz liegt im rechtsrheinischen Teil von Köln und ist ein eigenständiger Stadtteil. In ganz Köln leben etwa 1.000.000

Menschen, davon hat der Bezirk Porz ca. 79.000 Einwohner.

In Porz befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehr. Diverse Ärzte und Apotheken sowie Krankenhäuser

sind im Stadtgebiet angesiedelt.

Verschiedene Schulformen sowie Kindertagesstätten und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

Durch die Nähe zur Kölner Innenstadt können Sie die Vorteile einer Millionenstadt genießen.

Die Verkehrsanbindung ist mit kurzen Wegen zur Autobahn 3, 4 und 59 sowie der Bundesstraßen 8 und 55 sehr gut. Der

öffentliche Nahverkehr ist mit der KVB durch Busse und Bahnen optimal nutzbar. Die Bushaltestelle befindet sich direkt

vor dem Gebäude. Sie erreichen die Kölner Innenstadt in ca. 15 Minuten. Der Standort Bonn ist vom Objekt in nur etwa

25 Fahrminuten zu erreichen.

Der internationale Flughafen Köln/Bonn ist nur ca. 5 Fahrminuten vom Objekt entfernt.

Infrastruktur:

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

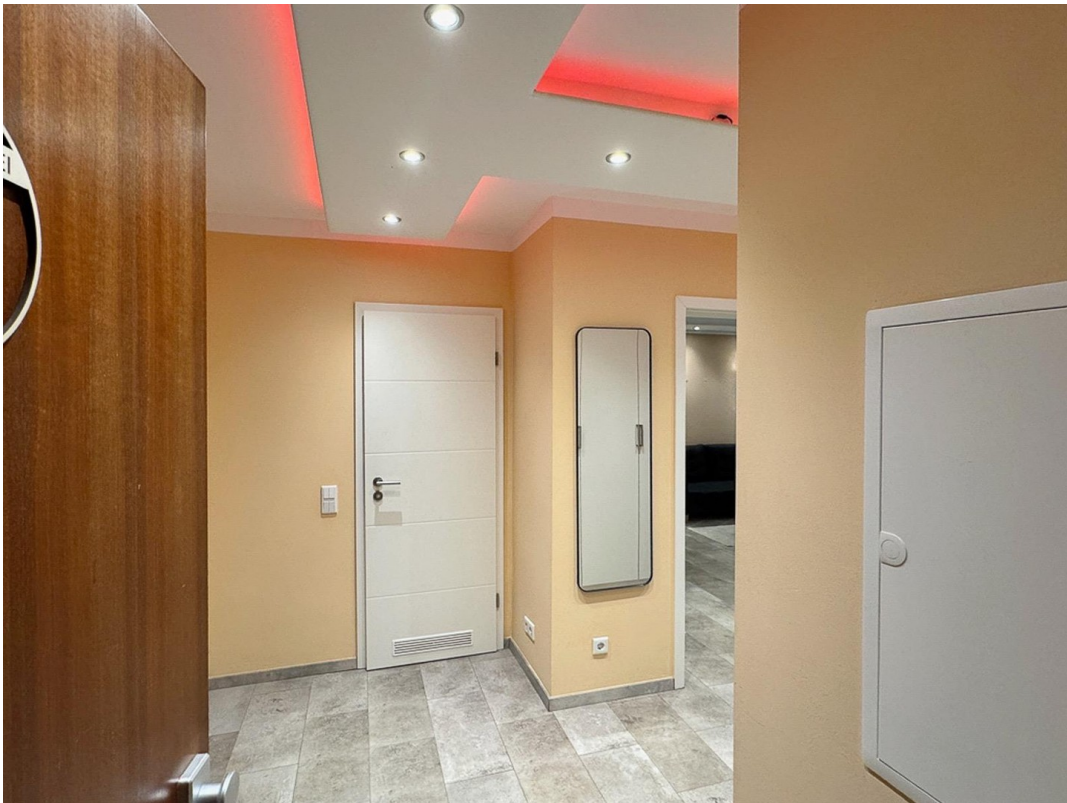
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



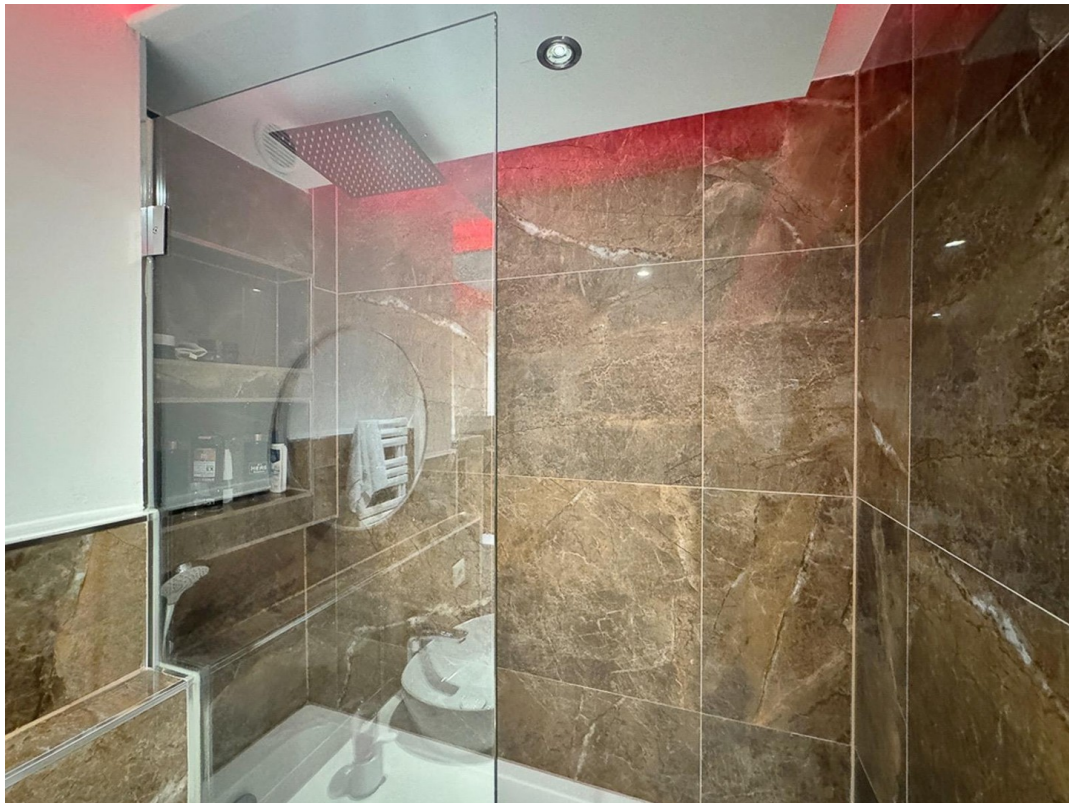
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Hier finden Sie alles, was Sie über Ihre neue Wohnung wissen möchten.

2-Zimmer-Wohnung
Beispiel: 63,15 m²



Aufteilung:

Wohnzimmer	19,88 qm
Schlafzimmer	15,24 qm
Küche	11,25 qm
Bad	4,94 qm
Diele	7,76 qm
Abstellraum	1,33 qm
Loggia	2,74 qm



Lageplan



Maßstab 1:100