

Exposé

Wohnung in Köln

Altstadt-Süd in Köln: Erstbezug nach Sanierung mit eigenem Stellplatz



Objekt-Nr. OM-422128

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

Waisenhausgasse 11
50676 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Hochparterre Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Kölner Altstadt und vereint urbanes Wohnen mit hohem Komfort. Auf ca. 77 Quadratmetern Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, eine moderne Ausstattung und einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Folgende Maßnahmen wurden dabei unter anderem umgesetzt:

- vollständige Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- moderne Einbausports im Badezimmer und im Flur
- komplett neu verfliestes Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- neue Küchenanschlüsse für eine individuelle Küchengestaltung
- hochwertiger Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper der Marke Kermi
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- elektrische Rolladengurte für zusätzlichen Wohnkomfort

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz. In dieser innerstädtischen Lage stellt dies einen erheblichen Mehrwert dar.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als hochwertige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Kölns.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung, die im Rahmen der Kernsanierung mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde. Moderne Technik trifft hier auf elegante Materialien und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße und die Wohnung ist angenehm ruhig ausgerichtet, was in dieser zentralen Lage einen besonderen Mehrwert darstellt. Der große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein.

Die sofortige Verfügbarkeit sowie der Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei, es fällt keine Maklercourtage an.

Durch einen überdurchschnittlich hohen Verbrauch der vorherigen Bewohnerin ist das Hausgeld derzeit vorübergehend erhöht. Das reguläre Hausgeld beträgt aktuell 578,62 Euro monatlich. Die Verkäuferin übernimmt hierfür eine Zuzahlung in Höhe von 183,62 Euro monatlich für einen Zeitraum von zwei Jahren. Somit ergibt sich für den Käufer ein effektives Hausgeld von 395 Euro monatlich.

Makleranfragen ungewünscht!

Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen von Köln und bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Kölner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsstraßen, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist fußläufig erreichbar. Der Kölner Dom als Wahrzeichen der Stadt liegt nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Lage.

Die Umgebung ist geprägt von historischer Architektur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig laden der Rhein und die angrenzenden Uferbereiche zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U Bahn und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile Kölns sowie zum Hauptbahnhof. Auch Pendler profitieren von der zentralen Lage und der sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte der Stadt.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege und höchste Lebensqualität und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Kölns.

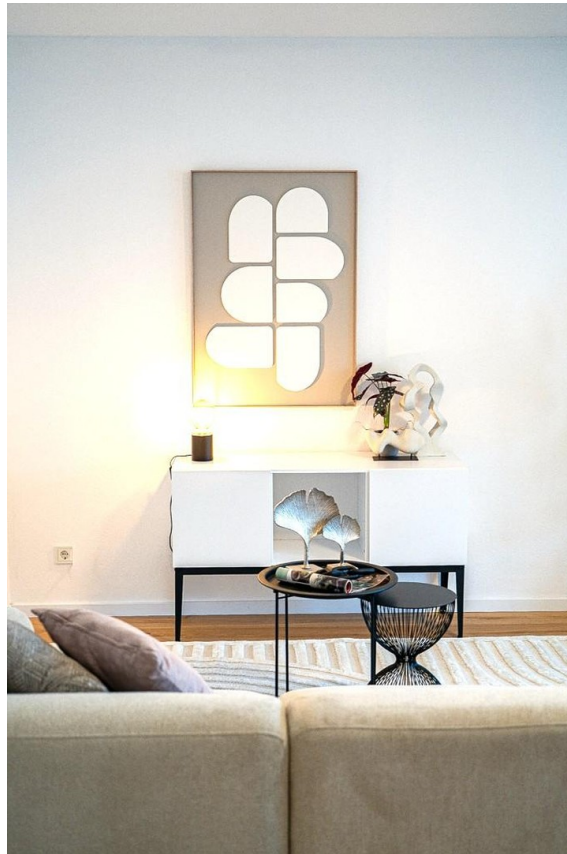
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche - Flur



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Bürozimmer



Badezimmer



Badezimmer-Dusche

Exposé - Galerie

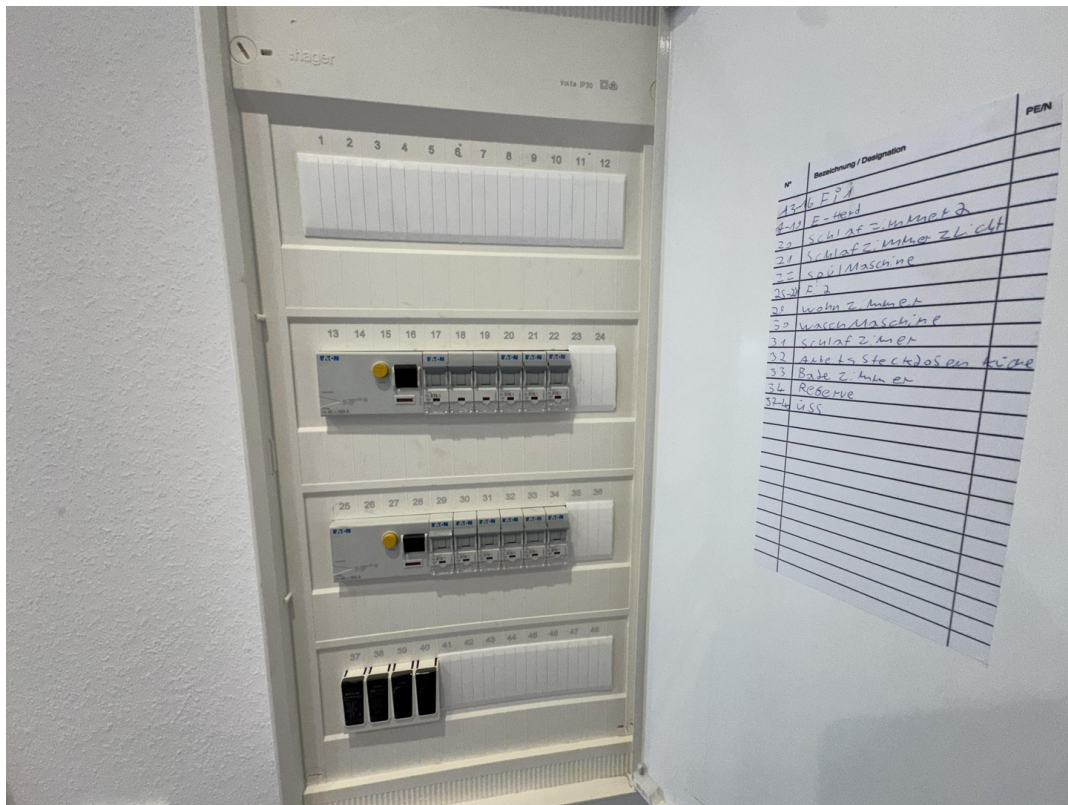


Abstellraum & Waschmaschine



Neue Kermi Marken Heizkörper

Exposé - Galerie

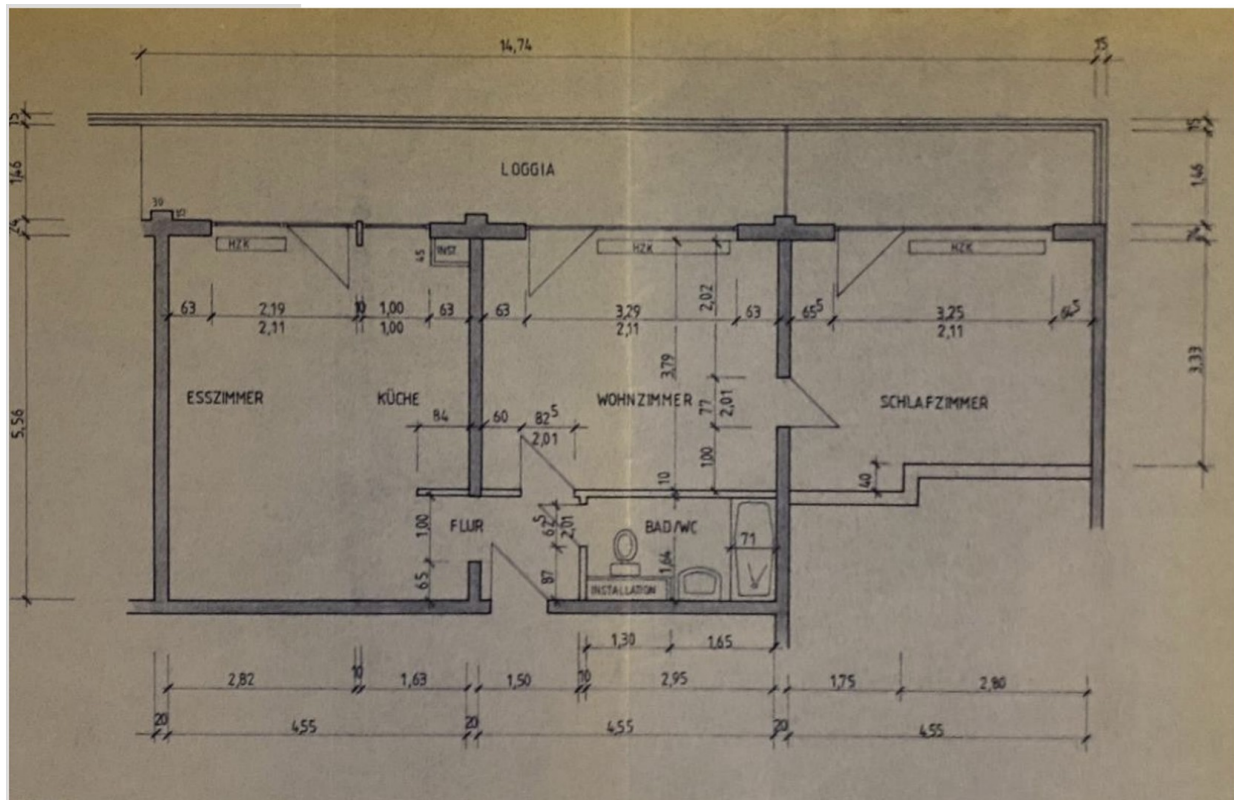


Neue Elektrik/Unterverteilung



Haus Ansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Bestand