

Exposé

Wohnung in Köln

Köln Belgisches Viertel! 3-Zimmer-Wohnung! Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-432962

Wohnung

Verkauf: **496.000 €**

Ansprechpartner:
Corinna Klausen

50674 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,47 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon im Herzen des Belgischen Viertels von Köln. Sie ist durchgehend (bis auf Küche und Bad) mit Buche-Echtholzparkett ausgestattet. Im Flur befindet sich zudem ein deckenhoher Einbauschränk, der viel Stauraum bietet.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. OG eines gepflegten 7-Parteienhauses und im Keller steht ein eigener Kellerverschlag zur Verfügung.

Das Haus wurde erst 2021 energetisch saniert durch Dämmung der Aussenfassade, Erneuerung des Daches und Aufbringung einer Photovoltaik-Anlage sowie Austausch der Fenster (Dreifachverglasung). Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gastherme, welche ebenfalls im Zuge der Sanierung erneuert wurde. Es besteht mithin kein Sanierungsstau!

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch aufgrund ihrer hervorragenden Lage als solide Kapitalanlage. Aufgrund ihrer durchdachten Raumaufteilung ist sie gleichermaßen sowohl für Singles als auch für Paare interessant sowie WG-geeignet. Die Wohnung ist frisch renoviert und sofort bezugsfertig!

Ausstattung

Der Verkauf erfolgt von PRIVAT und richtet sich an PRIVATE INTERESSENTEN und ist daher provisionsfrei. Maklerkontakte sind ausdrücklich NICHT erwünscht, es sei denn, Sie haben in Ihrer Kartei ernsthafte, real existierende Interessenten, mit denen ZUSAMMEN selbstverständlich gerne Besichtigungstermine vereinbart werden können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Zum Belgischen Viertel muss man keine großen Worte verlieren. Das Veedel hat sich in den letzten Jahren zum absoluten Szenetreff und einem der beliebtesten Wohnviertel Kölns entwickelt. Bunte Cafés mit Aussengastronomie, coole Bars, trendige Restaurants und individuelle Geschäfte prägen das Stadtbild. Doch nicht nur zum Ausgehen wohnt man hier strategisch günstig. Auch die Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sowie die Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Der innere Kölner Grüngürtel mit seinen Spazierwegen und Joggingpfaden beginnt ebenfalls gleich um die Ecke.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

