

Exposé

Wohnung in Köln

Altstadt-Süd in Köln: Frisch sanierte Wohnung im Erstbezug inklusive eigenem Stellplatz



Objekt-Nr. OM-438739

Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50676 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,01 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Hochparterre-Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Kölner Altstadt und verbindet urbanes Leben mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 77 Quadratmetern überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine zeitgemäße Ausstattung sowie einen großzügigen Balkon, der den Wohnbereich ideal ins Freie erweitert.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen aktuellen Standard gebracht. Dabei wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- komplette Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- stilvolle Einbauspot im Badezimmer und im Flur
- vollständig neu gestaltetes Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- vorbereitete Küchenanschlüsse für eine flexible Küchengestaltung
- edler Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper von Kermi
- praktischer Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine
- elektrische Rolladengurte für zusätzlichen Komfort

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der in dieser zentralen Lage einen echten Mehrwert darstellt.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage in einer der begehrtesten Lagen Kölns.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige und zugleich zeitlose Ausstattung, die im Zuge der Kernsanierung mit viel Gespür für Details ausgewählt wurde. Moderne Technik trifft auf stilvolle Materialien und schafft ein rundum angenehmes Wohnambiente. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, und auch die Wohnung selbst ist angenehm ruhig gelegen, was in dieser zentralen Lage besonders hervorzuheben ist. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Rückzugsort zum Entspannen.

Die sofortige Bezugsmöglichkeit sowie der zur Wohnung gehörende Stellplatz runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei, es fällt keine Maklercourtage an.

Aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Verbrauchs der vorherigen Bewohnerin ist das Hausgeld derzeit vorübergehend erhöht. Das reguläre Hausgeld beläuft sich aktuell auf 578,62 Euro monatlich. Die Verkäuferin leistet hierzu eine monatliche Zuzahlung in Höhe von 183,62 Euro für die Dauer von zwei Jahren, sodass sich für den Käufer ein effektives Hausgeld von 395 Euro pro Monat ergibt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung liegt in bester Innenstadtlage im Herzen von Köln und bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie vielfältige kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Kölner Dom befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und verleiht der Lage eine besondere Qualität.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur mit historischer Architektur, kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in direkter Umgebung vorhanden. Zudem bieten der Rhein und die nahegelegenen Uferbereiche ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere U Bahn und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie des Hauptbahnhofs. Auch für Pendler ist die Lage durch die sehr gute Anbindung an zentrale Verkehrsknotenpunkte besonders attraktiv.

Insgesamt verbindet dieser Standort urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Köln.

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

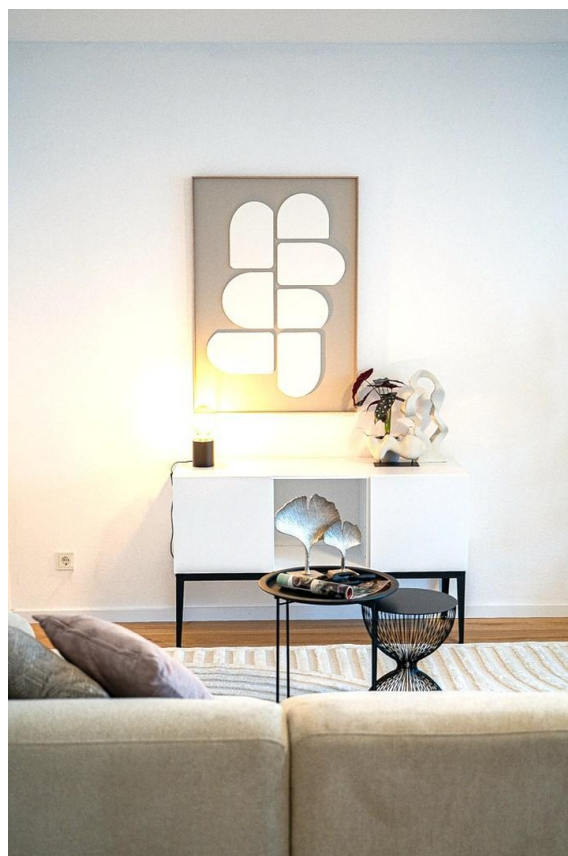


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche - Flur



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder/Bürozimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer-Dusche

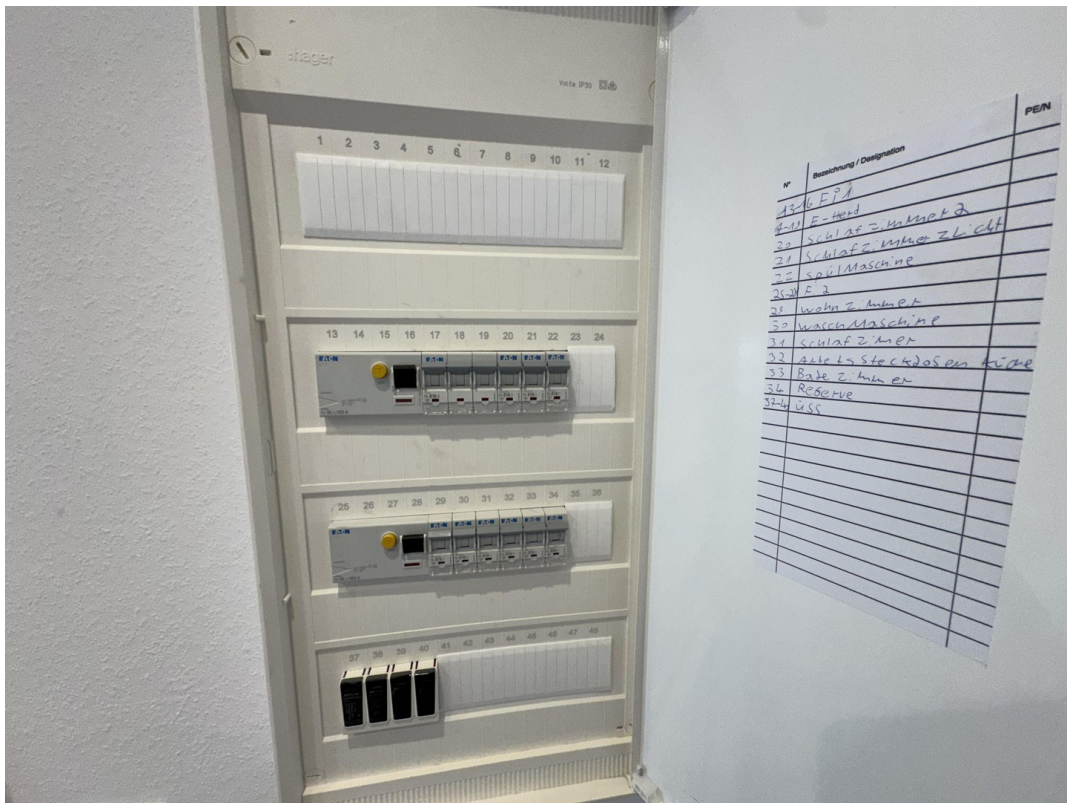


Abstellraum & Waschmaschine

Exposé - Galerie

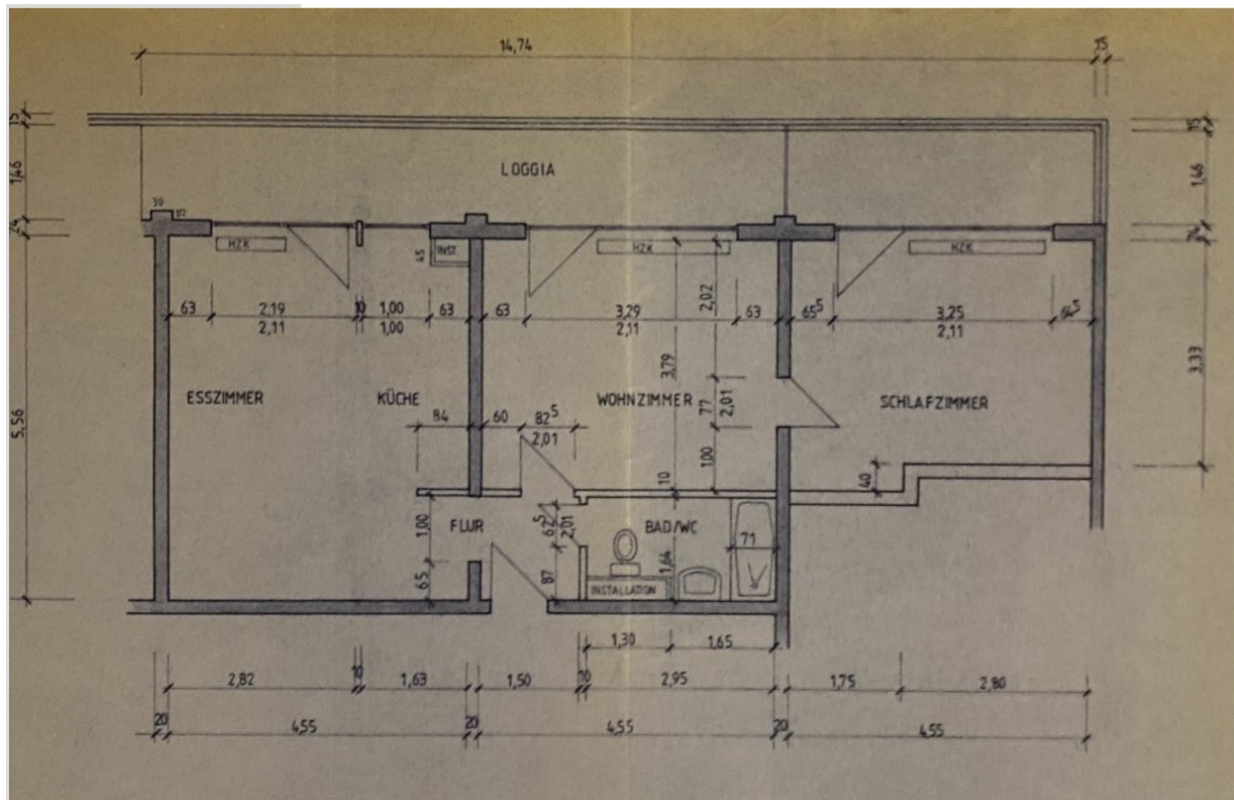


Neue Kermi Marken Heizkörper



Neue Elektrik/Unterverteilung

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Bestand