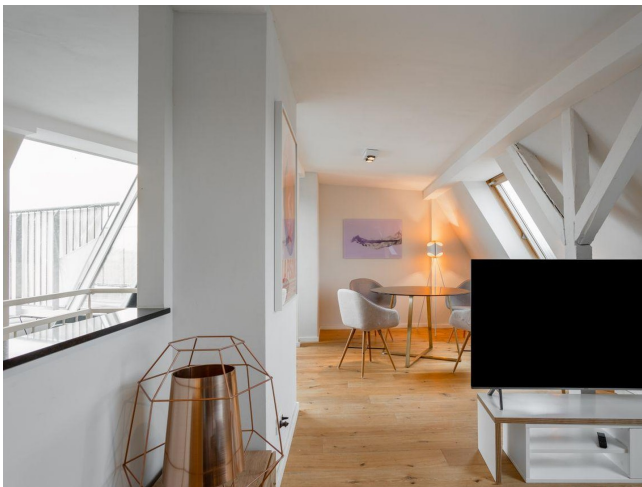


Exposé

Maisonette in Köln

Traumhafte Maisonette Wohnung im Agnesviertel mit großer Dachterrasse und Domblick (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-442616

Maisonette

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:
H. V.

Maybachstr. 170
50670 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle und ruhige 3-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonettewohnung (4.+5. Etage ohne Aufzug) in denkmalgeschütztem Altbau mit großer, uneinsehbarer Dachterrasse (Südausrichtung). Eiche-Parkett (geölt), Einbauküche, Wannenbad in ruhiger Seitenstrasse am Sudermannplatz ohne Aufzug. Die Wohnung ist aufgrund der Zimmeraufteilung sowohl für Pärchen/Singles geeignet, aber auch als Familien- oder WG-Wohnung nutzbar.

Raumaufteilung: 4. Obergeschoss: Flur, kleines Zimmer (aktuell als zweites Schlafzimmer mit Ausziehbett genutzt), großes Schlafzimmer mit Bett 180x200 cm und 3 großen Pax-Schränken, voll ausgestattete Küche mit "sidebyside" Kühlschrank mit Wasser- und Eiswürfelpender, schönes Bad mit Badewanne+Dusche; Dachspitze (5. OG): gemütlicher offener heller großer Wohnraum mit Tisch, großer gemütlicher Schlaf-Couch und Zugang zur ca. 40 qm uneinsehbaren großen Dachterrasse (Südausrichtung) mit Panoramablick über Köln vis-a-vis dem Kölner Dom mit einem phantastischen Blick über die Stadt.

Wohnfläche insges. ca. 110 qm, d.h. ca. 90 qm Wohnfläche zuzüglich ca. 40 qm Dachterrasse (zur Hälfte in Wohnfläche eingerechnet) plus Kellerraum.

Ausstattung

Die Wohnung ist unvermietet, so dass sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer geeignet ist. Bisher erfolgte die möblierte Vermietung für 2400 €/Monat Pauschalmiete, bei unbefristeter Vermietung können ca 19-21 € Kaltmiete/qm kalkuliert werden.

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung ist aktuell möbliert incl. Einbauküche (Side-by-side Kühlschrank, Spülmaschine, Abzugshaube, Herd, Mikrowelle) und kann nach Absprache gegen Abschlag mit Mobiliar/Elektrogeräten oder leer übergeben werden. Die Dachspitze wurde 2006 ausgebaut und komplett saniert incl. neuer Gasetagenheizung (Gastherme) und neuer Wärmedämmung, 2008 wurde neues hochwertiges Eiche-Parkett (Landhausdielen geölt) verlegt, die Terrasse ist mit Bangkirai- Holzdielen gedeckt. Warmwasserversorgung erfolgt über elektr. Durchlauferhitzer.

Nette unkomplizierte Eigentümergemeinschaft ohne Instandhaltungsstau.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungstermine nach Absprache

Weitere Unterlagen (Teilungserklärung, Wohngeldabrechnungen und WEG-Protokolle) können nach Besichtigung bereitgestellt werden.

Bitte keine Makleranfragen

Lage

Ruhige Lage in Seitenstrasse vom Sudermannplatz im beliebten Agnesviertel, sehr gute Infrastruktur in direkter Umgebung (Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Wochenmarkt am Sudermannplatz). Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A57/Zoo-brücke in jew. 5 Minuten); U-Bahn- bzw. S-Bahn-Haltestellen Ebertplatz/Hansaring fußläufig erreichbar (jew. ca. 250 m), bis zum Dom / Hbf ca. 1 km (mit Fahrrad 5 min, zu Fuß 10-15 min).

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Dachspitze



Dachspitze

Exposé - Galerie



Dachspitze



Dachspitze Übersicht unmöbliert

Exposé - Galerie



Flur



Arbeits- / 2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- / 2. Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche

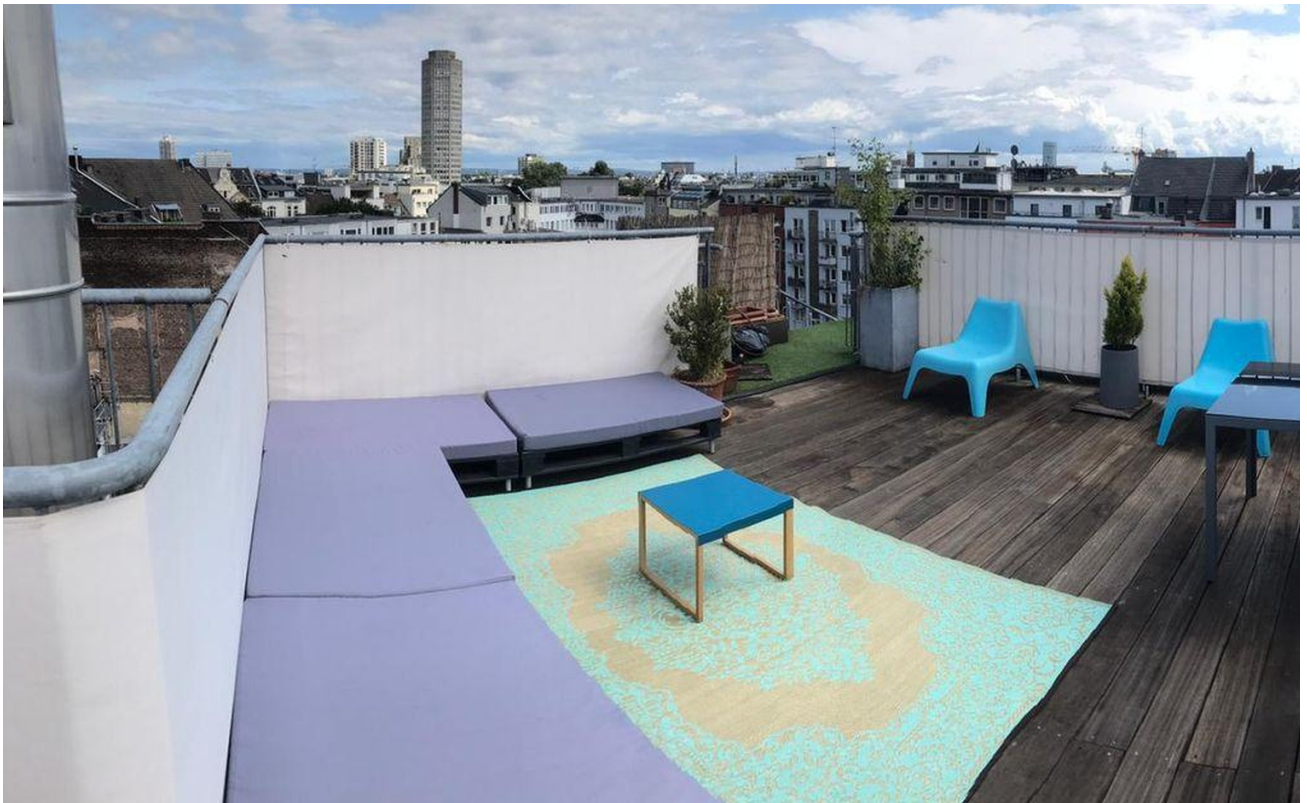


Schlafzimmer

Exposé - Galerie

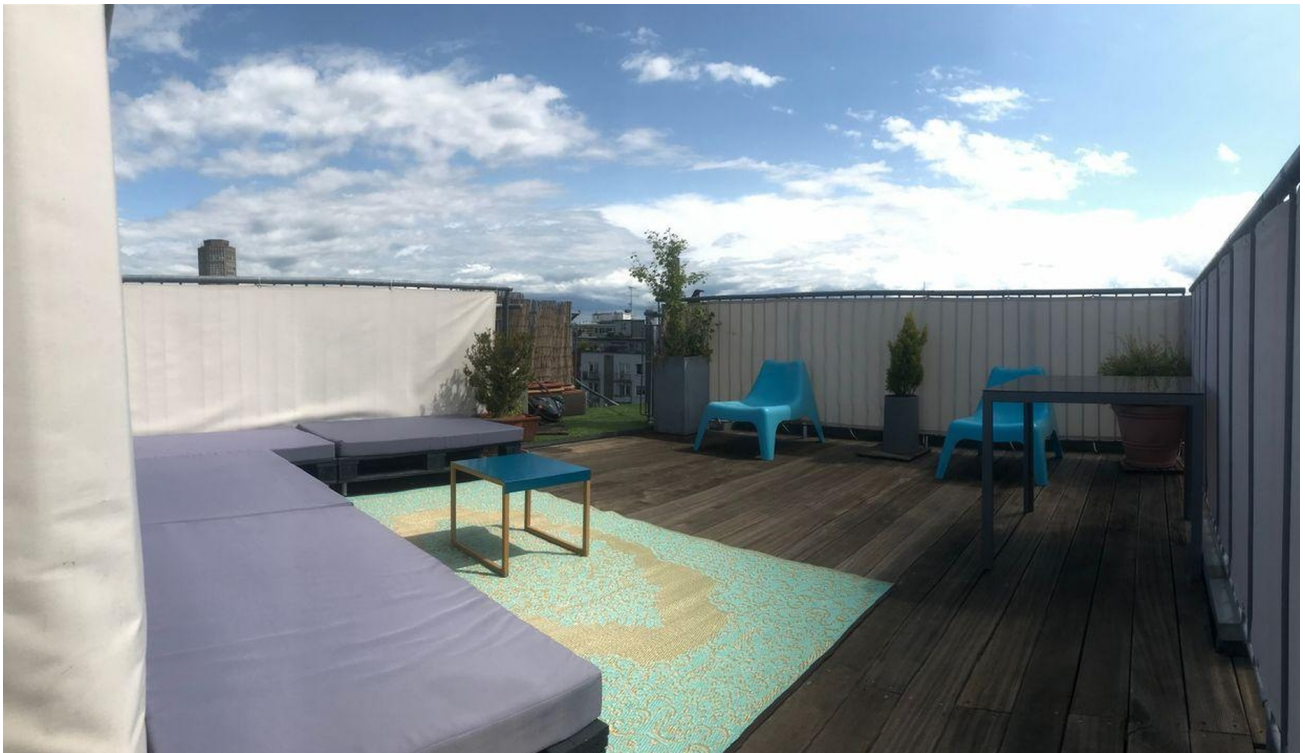


Schlafzimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterasse



Dachterasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Haus



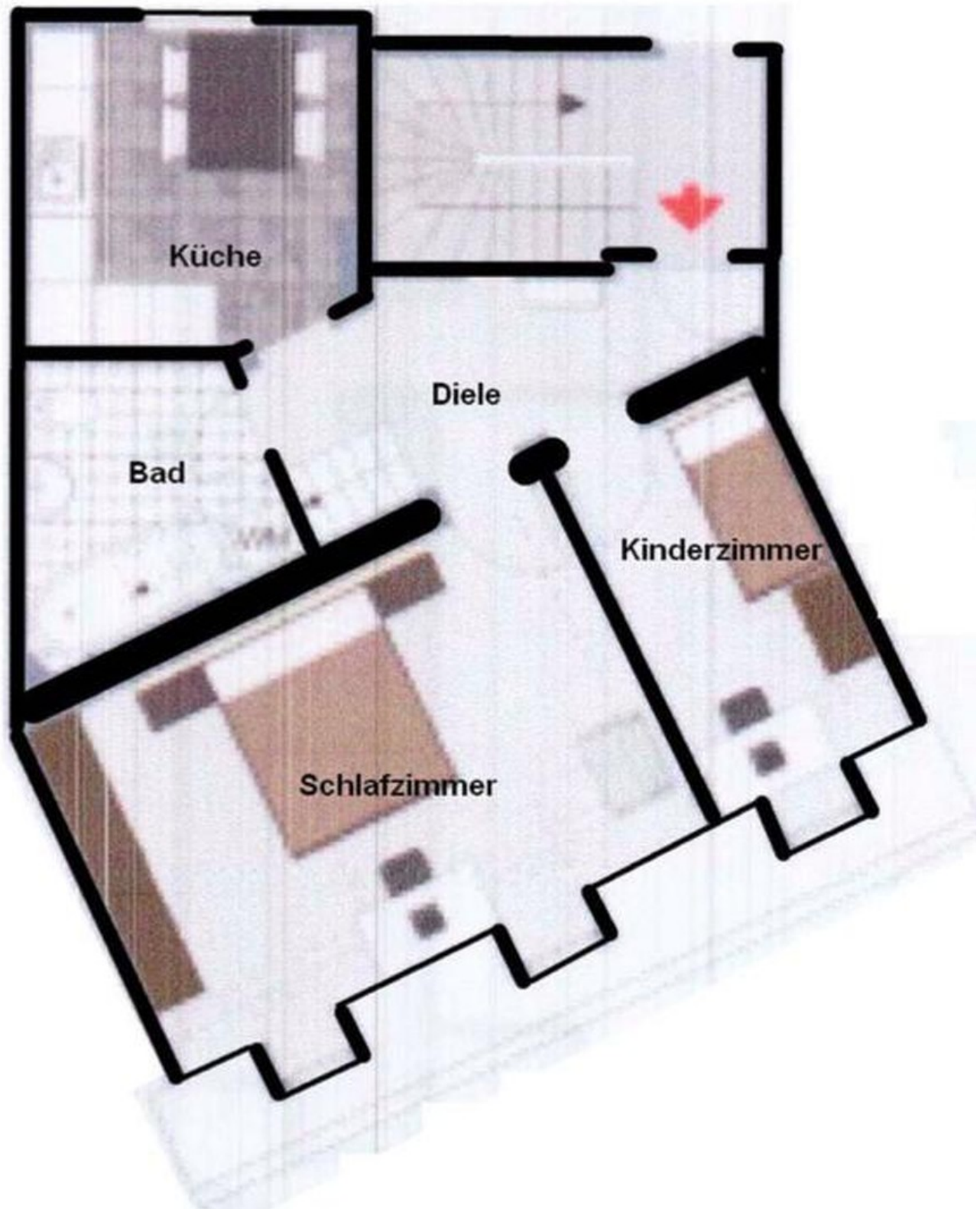
Hausflur

Exposé - Galerie



Hausflur

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachspitze