

Exposé

Wohnung in Köln

Köln Altstadt-Süd: Hochwertig sanierte Wohnung im Erstbezug mit eigenem Stellplatz



Objekt-Nr. OM-445128

Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50676 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	9.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll kernsanierte Hochparterrewohnung liegt in zentraler Lage der Kölner Altstadt und vereint urbanes Wohnen mit modernem Komfort. Auf rund 77 Quadratmetern überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung sowie einem großzügigen Balkon, der den Wohnbereich optimal nach außen erweitert.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dabei wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- vollständige Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- moderne Einbausports im Badezimmer und im Flur
- komplett neu gestaltetes Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- vorbereitete Anschlüsse für eine flexible Küchengestaltung
- hochwertiger Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper von Kermi
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- elektrische Rolladengurte für zusätzlichen Komfort

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

Dank des durchdachten Grundrisses eignet sich die Wohnung auch ideal für eine Nutzung als WG. Für Kapitalanleger bietet sie zusätzlich die Möglichkeit, durch eine entsprechende Möblierung und Anpassung des Konzepts eine attraktive Vermietung, beispielsweise im Co-Living-Bereich, umzusetzen.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Kölns.

Die Wohnung ist aktuell beispielhaft möbliert, um eine mögliche Nutzung und Raumwirkung anschaulich darzustellen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zugleich zeitlose Ausstattung, die im Rahmen der Kernsanierung mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde. Moderne Technik kombiniert sich mit stilvollen Materialien und schafft ein harmonisches Wohnambiente mit hohem Komfort.

Das Gebäude liegt in einer ruhigen Nebenstraße, wodurch sich eine angenehm entspannte Wohnatmosphäre ergibt. Auch die Wohnung selbst ist ruhig ausgerichtet, was in dieser zentralen Lage einen besonderen Mehrwert darstellt. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen idealen Ort zum Entspannen.

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei, es fällt keine Maklercourtage an.

Aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Verbrauchs der vorherigen Bewohnerin ist das Hausgeld aktuell vorübergehend erhöht. Das reguläre Hausgeld beträgt derzeit 578,62 Euro monatlich. Die Verkäuferin übernimmt hierfür 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 monatlich ergibt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage im Herzen von Köln und steht für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Kölner Dom liegt nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die besondere Attraktivität der Lage.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit historischer Architektur, kurzen Wegen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Rhein mit seinen Uferpromenaden bietet zusätzlich attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Mehrere U Bahn und Straßenbahnlinien sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch für Pendler ist die Lage aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit zentraler Verkehrsknotenpunkte äußerst vorteilhaft.

Insgesamt vereint dieser Standort urbanes Leben mit einer hohen Aufenthaltsqualität und zählt zu den begehrtesten 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Einbauküche optional

Exposé - Galerie



Beispiel Essbereich



Flur

Exposé - Galerie



Spots

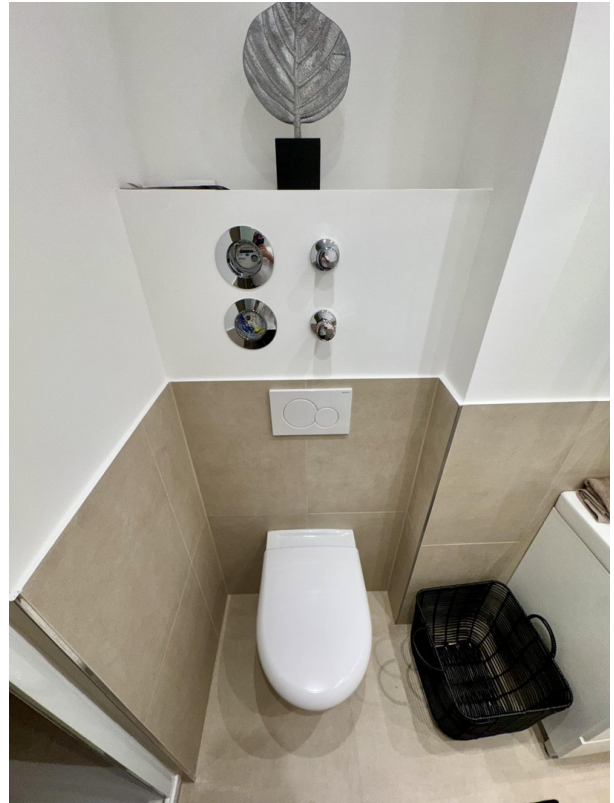


Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



WC



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Ansicht

Exposé - Galerie



Balkon umlaufend



Neue Elektrik

Exposé - Galerie

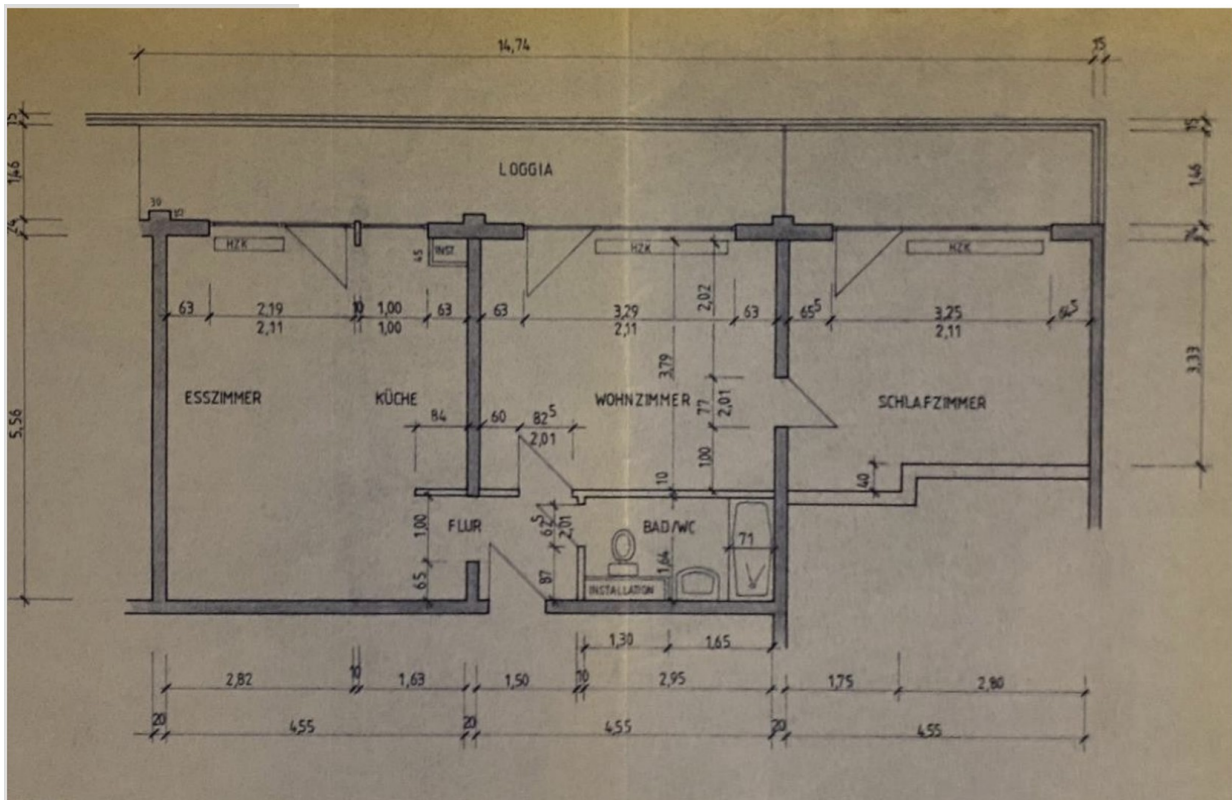


Abstellraum mit Waschmaschine



Neue Kermi Marken Heizkörper

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Bestand