

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Köln Altstadt-Süd: Stilvoll kernsanierte Erstbezugswohnung mit privatem Stellplatz



Objekt-Nr. OM-450826

#### Wohnung

Verkauf: **438.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Neumann

50676 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                      |              |                     |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr               | 1971                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen                | 5                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche            | 77,01 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche            | 8,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG               |
| Energieträger         | Fernwärme            | Stellplätze  | 1                   |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €             | Heizung      | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl.         | 390 €                |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Hochparterrewohnung befindet sich in zentraler Lage der Kölner Altstadt und verbindet urbanes Leben mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf etwa 77 Quadratmetern Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Aufteilung, eine stilvolle Ausstattung sowie einen großzügigen Balkon, der den Wohnbereich ideal ergänzt.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung sowohl technisch als auch optisch auf ein modernes Niveau gebracht. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- vollständige Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- Einbau moderner Spots im Badezimmer und im Flur
- Neugestaltung des Badezimmers mit hochwertigen Markenarmaturen
- vorbereitete Küchenanschlüsse für flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- hochwertiger Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper von Kermi
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine
- elektrische Rolladengurte für mehr Komfort

Ein besonderer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der in dieser Lage einen deutlichen Mehrwert darstellt.

Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht auch eine Nutzung als WG. Für Kapitalanleger besteht zusätzlich die Option, durch Möblierung und ein angepasstes Konzept eine attraktive Vermietung, beispielsweise im Co Living Bereich, umzusetzen. In diesem Fall sind Mieteinnahmen von bis zu 1.850 € realistisch. Weitere Details hierzu erläutern wir gern persönlich.

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

Die Möblierung dient derzeit lediglich der Veranschaulichung und zeigt beispielhaft die mögliche Nutzung und Raumwirkung.

## 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 stimmiges Wohnambiente mit hohem Komfort.

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, was eine angenehm entspannte Wohnatmosphäre ermöglicht. Auch die Wohnung selbst ist ruhig gelegen und bietet damit einen seltenen Rückzugsort inmitten der Innenstadt. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Verweilen ein.

Eine Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis beauftragt und individuell an die Gegebenheiten der Wohnung angepasst werden.

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

### **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 (inkl. Rücklagen, Wasser & Heizung) beträgt derzeit 578,62 Euro monatlich. Die Verkäuferin übernimmt hierfür eine monatliche Zuzahlung in Höhe von 188,62 Euro für die Dauer von drei Jahren, sodass sich für den Käufer ein effektives Hausgeld inkl. Rücklagen von 390 Euro monatlich ergibt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Die Wohnung liegt in bester Innenstadtlage im Herzen von Köln und steht für urbanes Wohnen auf hohem Niveau. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Kölner Dom ist nur wenige Minuten entfernt und verleiht der Lage ihren besonderen Reiz.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Struktur mit historischer Architektur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in direkter Nähe. Der Rhein mit seinen weitläufigen Uferpromenaden bietet zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U Bahn und Straßenbahnlinien sind schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch für Pendler bietet die Lage durch die Nähe zu zentralen Verkehrsknotenpunkten klare Vorteile.

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/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Landhausdielenparkett

# Exposé - Galerie



Balkon über alle Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Spots im Flur

# Exposé - Galerie

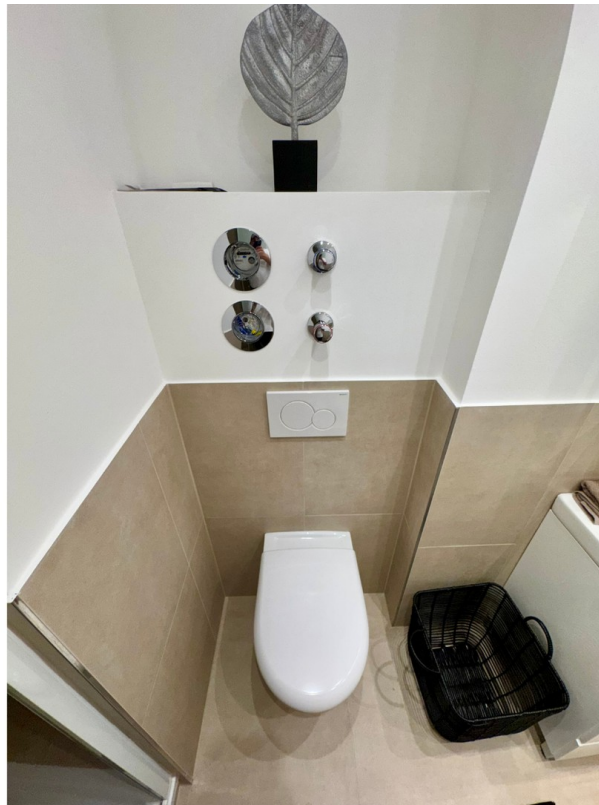


Badezimmer mit Spots



Dusche

# Exposé - Galerie



WC



Kinderzimmer/Büro oder Essen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum mit WM Anschluss



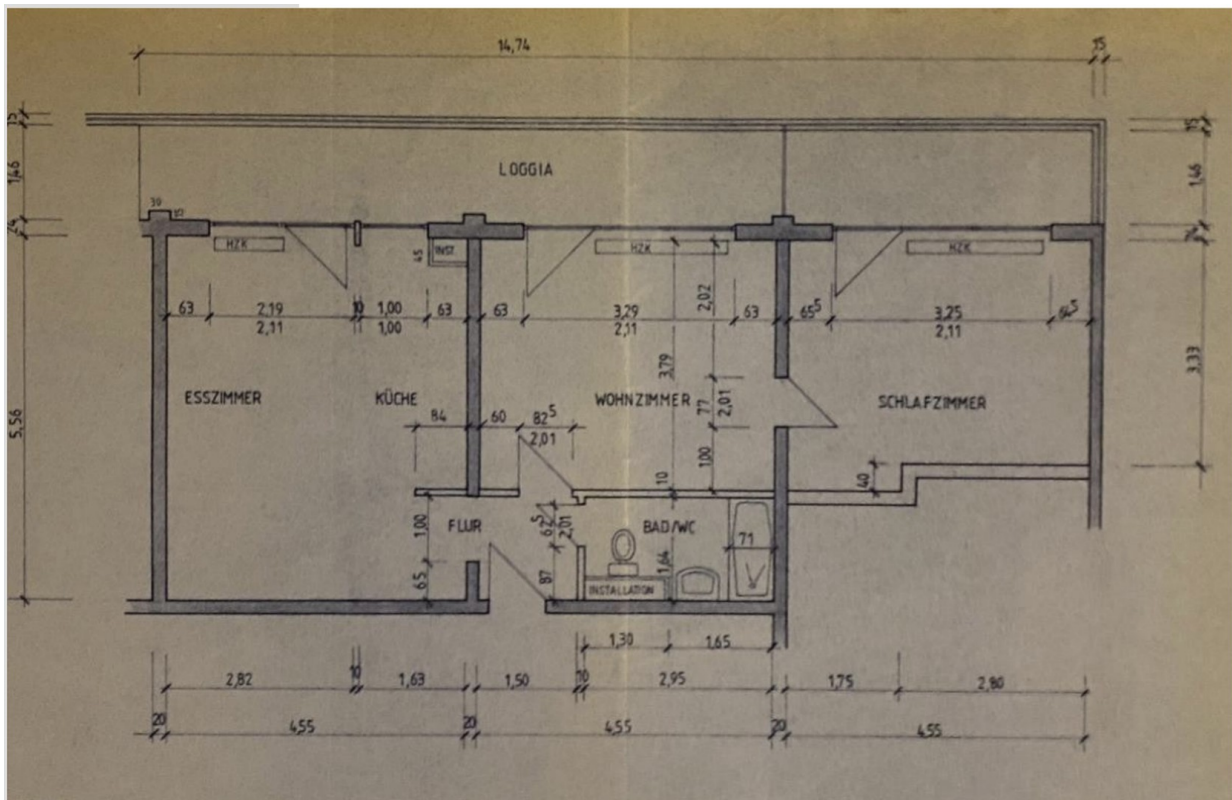
Neue Kermi Marken Heizkörper

# Exposé - Galerie



Neue Elektrik

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Bestand