

Exposé

Wohnung in Köln

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



Objekt-Nr. OM-456473

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50676 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	395 €		

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 Einbauspot 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 CoLiving-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.

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 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 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	153,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche flexibel



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer/Büro/Esszimmer

Exposé - Galerie



Badzimmer saniert



WC



Dusche

Exposé - Galerie



Flur mit Spots



Exposé - Galerie



Großer Balkon



WM/Abstellraum

Exposé - Galerie

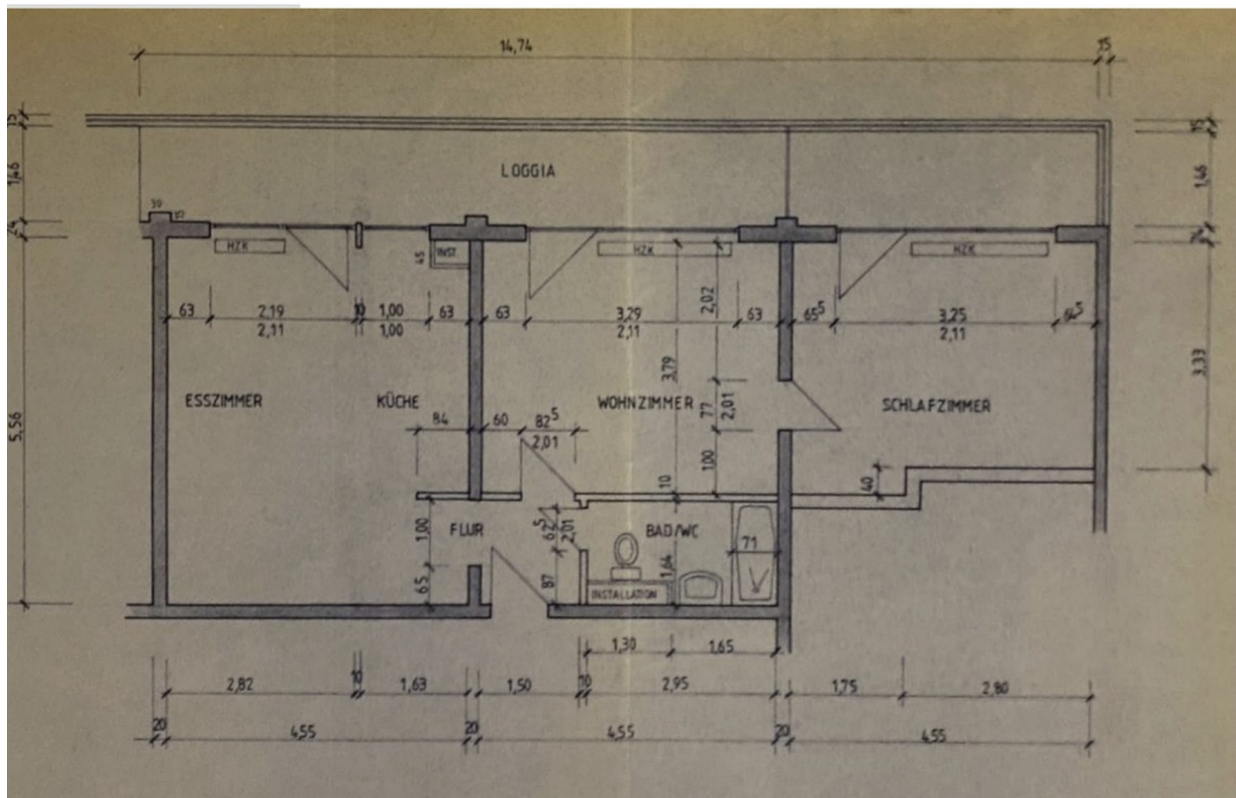


Neue Elektrik



Kermi Heizkörper

Exposé - Grundrisse



Grundriss