

Exposé

Wohnung in Köln

Altstadt und Rheinnähe -2 Zi-Whg - auch ideal für Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-460810

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schlegel

Salzgasse 15
50667 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,11 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	276 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartige Lage mitten in der Altstadt nur wenige Meter zur Rheinpromenade.

Das gepflegte und gut verwaltete Denkmal Objekt hat im Erdgeschoss Gewerbemietet (Galerie und Kaffee-Rösterei) und 4 Etagen mit jeweils 2 Wohnungen pro Ebene.

Die angebotene Wohnung liegt in der 1. Etage.

Die Wohnung (Grundriss Wohnung 01) ist mit ihren 56,11 qm Wohnfläche ideal aufgeteilt: vom Flur erreicht man alle Räume: Küche, Tageslichtbad und 2 geräumige Zimmer. Dabei ist der Flur gross genug für eine Garderobe und Schränke.

Die Küche ist mit einer Einbauküche mit guten Geräten (incl Spülmaschine) versehen und ist im Preis enthalten. Es besteht hier ausreichend Platz für einen Esstisch.

Die beiden Zimmer die zB als Wohnzimmer und Schlafzimmer genutzt werden könnten haben mehrere Fenster, die ein besonderes Flair vermitteln. Alternativ könnte man die beiden Zimmer auch ideal als WG nutzen.

Das weiss-gekachelte Bad hat 2 Fenster zum Innenhof und verfügt über eine Badewanne.

Der Raum verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das Bad ist vergleichsweise gross geschnitten.

Im Keller gibt es die Möglichkeit Dinge unterzustellen

Ein Hausmeister sorgt für die Pflege des Objektes und reinigt das Treppenhaus.

Hausgeld liegt aktuell bei 276 Euro pro Monat, davon 206 Euro umlegbar.

Geheizt wird mit Strom.

Durch die Aufteilung bietet sich die Wohnung auch für Kapitalanleger ideal für die WG Vermietung an. Die Lage ist sehr gesucht.

Das Objekt ist Denkmalobjekt - also höhere Abschreibung.

Ausstattung

Vor einem Bezug oder neuer Vermietung empfiehlt es sich den Boden zu erneuern (aktuell Laminat in Küche, Flur und den Räumen). Der Fliesenboden im hellen Bad ist in Ordnung. Ausserdem könnten die Wände einen neuen Anstrich vertragen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Lage ist einzigartig in Köln. Wenige Meter zum Rhein und den Highlights der Altstadt. Wenige Fussminuten (ca 7 Min) zum Hauptbahnhof oder zur Strassenbahn am Heumarkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

