

Exposé

Wohnung in Köln

Mitten in Köln: Hochwertig kernsanierte Wohnung mit eigenem Parkplatz



Objekt-Nr. OM-461769

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Neumann

50676 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 5 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 77,01 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 7.500 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 395 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Hochparterre Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Kölner Innenstadt und vereint urbanes Wohnen mit hohem Komfort. Auf ca. 77 Quadratmetern Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, eine moderne Ausstattung und einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Folgende Maßnahmen wurden dabei unter anderem umgesetzt:

- vollständige Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- moderne Einbauspoils im Badezimmer und im Flur
- komplett neu verflieses Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- neue Küchenanschlüsse für eine individuelle Küchengestaltung
- hochwertiger Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper der Marke Kermi
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- elektrische Rolladengurte für zusätzlichen Wohnkomfort

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz.

In dieser innerstädtischen Lage stellt dies einen erheblichen Mehrwert dar.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als hochwertige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Kölns, fußläufig zur Innenstadt.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung, die im Rahmen der Kernsanierung mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde. Moderne Technik trifft hier auf elegante Materialien und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße und die Wohnung ist angenehm ruhig ausgerichtet, was in dieser zentralen Lage einen besonderen Mehrwert darstellt. Der große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein.

Die sofortige Verfügbarkeit sowie der Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei, es fällt keine Maklercourtage an.

Durch einen überdurchschnittlich hohen Verbrauch der vorherigen Bewohnerin ist das Hausgeld derzeit vorübergehend erhöht. Das reguläre Hausgeld beträgt aktuell 428,63 Euro zzgl. 150,10 Euro für Rücklagen.

Wir als Verkäufer übernehmen hierfür eine Zuzahlung in Höhe von 183,73 Euro monatlich für einen Zeitraum von zwei Jahren. Somit ergibt sich für den Käufer ein effektives Hausgeld von 395 Euro monatlich.

Makleranfragen ungewünscht!

Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen von Köln und bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Kölner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsstraßen, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist fußläufig erreichbar. Der Kölner Dom als Wahrzeichen der Stadt liegt nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Lage.

Die Umgebung ist geprägt von historischer Architektur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig laden der Rhein und die angrenzenden Uferbereiche zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U Bahn und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile Kölns sowie zum Hauptbahnhof. Auch Pendler profitieren von der zentralen Lage und der sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte der Stadt.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege und höchste Lebensqualität und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Kölns.

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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick Flur



Flur

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Arbeitszimmer/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Spots

Exposé - Galerie



Dusche mit Ablage



Badezimmer

Exposé - Galerie

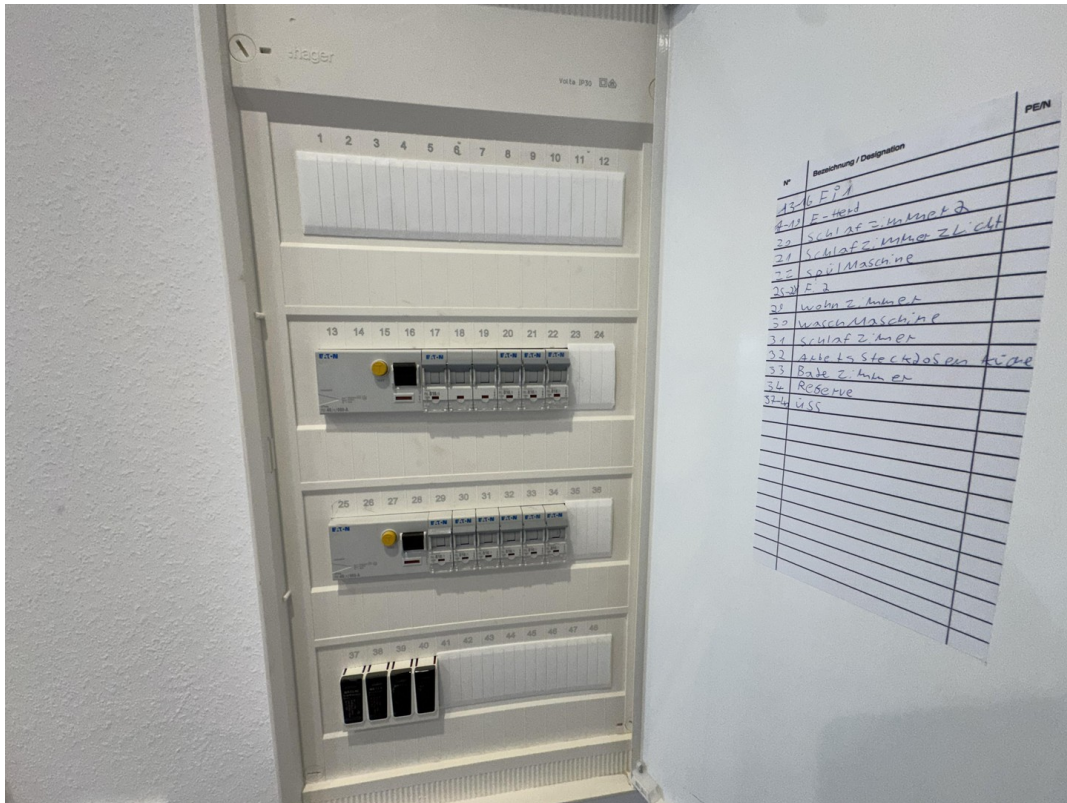


Abstellraum & Waschmaschine



Kermi Heizkörper

Exposé - Galerie



Neue Elektrik/Unterverteilung



Markenarmatur



Ansicht Badezimmer

Exposé - Galerie

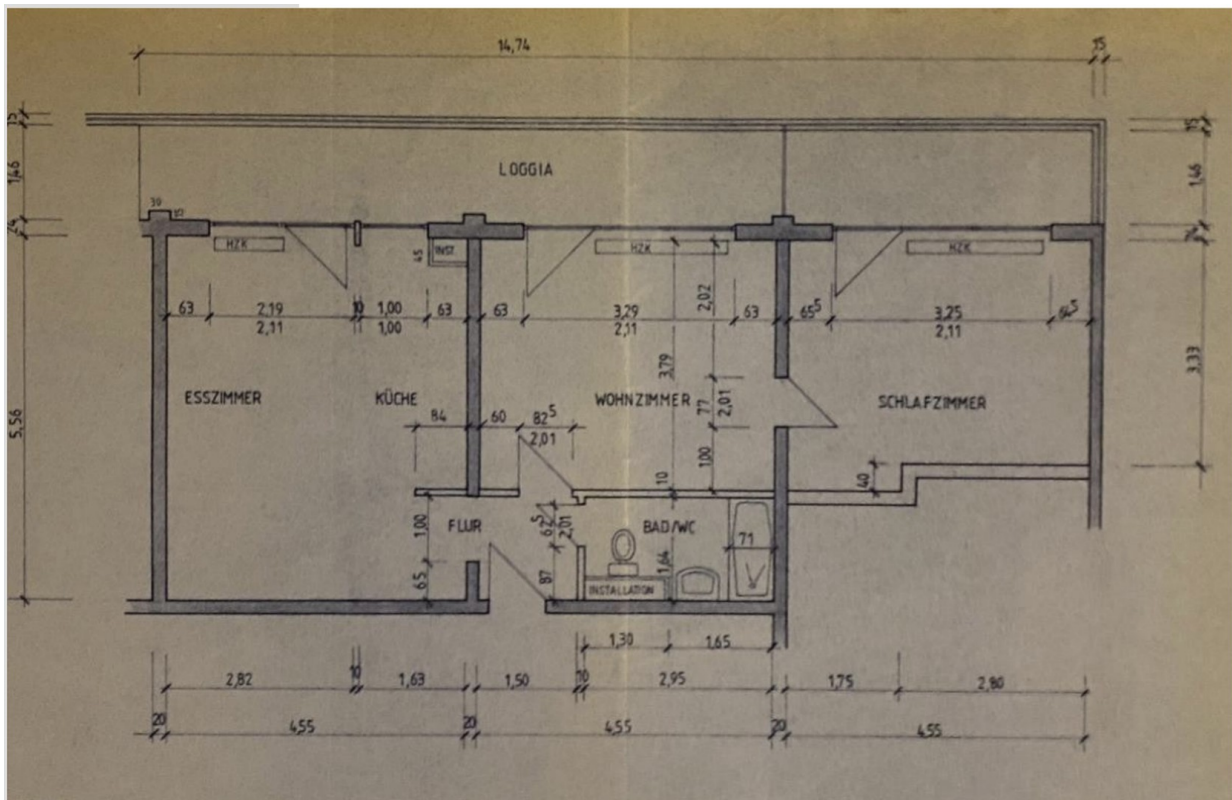


Toilette



Handtuchheizkörper

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Bestand