

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

LEERSTEHENDE KERNSANIERTE 2 ZKB DG-WOHNUNG, NOBILIA-EBK UND KELLER IN RUHIGER LAGE OHNE PROVISION



Objekt-Nr. OM-462336

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Scheid

Zorndorfstraße 17
50737 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	168 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wird Ihnen leerstehend übergeben.

Die Häuser in der Zorndorfstraße wurde in 1928 in Massivbauweise erstellt. Die Dachgeschosse wiederum wurde in 1995 ausgebaut. Jeder Hauseingang verfügt über 10 Wohnungen auf 5 Stockwerke verteilt. Die Häuser werden gemeinsam professionell durch die Hausverwaltung Zeit&Wert verwaltet. Das bedeutet für Sie, dass sich um Gartenpflege, Müll, Schneeräumung, Strassenreinigung etc ein Hausmeisterservice kümmert. Die Anlage wirkt insgesamt gepflegt und die Hauseigentümersammlungen laufen geordnet und konstruktiv ab. Erhaltungsmaßnahmen werden zeitnah angegangen.

In 2017 wurde ein neues hocheffektives Blockheizkraftwerk für mehrere Strassenzüge gemeinsam errichtet. Die Heizkosten sind dadurch und durch die neuen 3-fach Fenster extrem gering.

Die Wohnung an sich wirkt durch die abgerechneten Dachschrägen größer als 42qm. Durch die Dachgeschosslage hat die Wohnung ein helles und freundliches Ambiente.

Durch die Kernsanierung in 2024 für 42.000,- Euro durch SKZ Sanierungskompetenzzentrum Rheinland GmbH, die neue Nobilia Einbauküche für 5.000,- Euro und die neue Grundrissgestaltung wirkt die Wohnung modern.

Im Keller bietet sich Ihnen zusätzlicher Stauraum. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ist im Keller. Im Haus steht eine Waschküche zur Verfügung.

Öffentliche kostenfreie Parkplätze sind in der Zorndorfstraße und den umliegenden Straßen gut zu finden.

Ausstattung

Der Käufer hat durch die Sanierungsmaßnahmen auf Jahre hin Ruhe und wird voraussichtlich kaum Erhaltungsaufwand haben, denn es wurde bereits in 2024 alles am Sondereigentum getauscht.

Rechnung mit Gewährleistung über 42.000,- Euro wird Ihnen übergeben

+Decken und Wandflächen mit Malerflies als Untergrund fein gespachtelt und gestrichen

+Heizkörper geschliffen und lackiert

+alle Leitungen in Küche und Bad erneuert

+Tageslichtbad

+Wand zwischen Abstellraum und Bad wurde entfernt um das Bad zu vergrößern.

+moderne Badkeramiken

+Bad und Küche neu verfliest

+dimmbarer LED Badwandspiegel

+Erneuerung Strang

+Heizungsrohre erneuert und unterputz verlegt.

+komplette Elektroanlage inklusive Stränge neu installiert

+3 neue Fassadenfenster mit 3-fach Verglasung

+neue Marmor-Fensterbänke

+Türöffnungen auf Normalmass geändert

+Neue Türen und Zargen

+Bodenausgleich

+neues Parkett und Fussleisten verlegt

+moderne Einbauküche der Firma Nobilia durch das Küchenstudio Breitbach aus dem Kiez geplant und aufgebaut.

+Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich.

+Viel Arbeitsfläche und Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einem gut angebundenen, beliebtem und ruhigen Wohnviertel.

Ein gepflegter und begrünter Innenhof mit Spielplatz gehört zur Anlage. Highlight ist, dass die Parks rund um die Pferdegalopprennbahn und den Weidenpescher Park nur 50m weit entfernt liegen.

Die nächste Strassenbahn ist nur 100m entfernt und Sie sind schnell in der Innenstadt. Die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt.

gut angebundenen, beliebtes und ruhiges Wohnviertel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche, Perspektive2

Exposé - Galerie



Küche, Perspektive3



Küche, Perspektive4

Exposé - Galerie



Zimmer1, Perspektive1



Zimmer1, Perspektive2

Exposé - Galerie



Zimmer1, Perspektive3



Zimmer1, Perspektive4

Exposé - Galerie



Zimmer2, Perspektive5



Zimmer2, Perspektive3

Exposé - Galerie



Zimmer2, Perspektive1



Zimmer2, Perspektive2

Exposé - Galerie



Zimmer2, Perspektive4



Bad, Perspektive1



Bad, Perspektive2

Exposé - Galerie



Bad, Perspektive3



Flur, Perspektive1

Exposé - Galerie



Flur, Perspektive2