

Exposé

Wohnung in Köln

Mitten in Köln: Hochwertig kernsanierte Wohnung mit eigenem Parkplatz



Objekt-Nr. OM-468784

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

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	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Hochparterrewohnung befindet sich in zentraler Lage der Kölner Innenstadt und verbindet urbanes Wohnen mit modernem Komfort. Auf rund 77 m² Wohnfläche erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, eine stilvolle Ausstattung und ein großzügiger Balkon, der den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien ergänzt.

Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung sowohl technisch als auch optisch auf einen modernen und zeitgemäßen Standard gebracht. Zu den ausgeführten Maßnahmen gehören unter anderem:

- vollständige Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- moderne Einbauspots im Badezimmer und im Flur
- vollständig neu gestaltetes und verflieses Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- neue Küchenanschlüsse für eine individuelle Küchengestaltung
- hochwertiger Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper der Marke Kermi
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- elektrisch betriebene Rollläden für zusätzlichen Wohnkomfort

Ein besonderer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz. Gerade in dieser zentralen innerstädtischen Lage stellt ein eigener Parkplatz einen erheblichen Mehrwert dar.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege und eine fußläufige Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen und zeitlosen Ausstattung, die im Zuge der Kernsanierung sorgfältig und mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde. Moderne Technik, elegante Materialien und eine harmonische Gestaltung schaffen ein stilvolles und angenehmes Wohnambiente.

Trotz der zentralen Innenstadtlage befindet sich das Gebäude in einer ruhigen Nebenstraße. Auch die Wohnung ist angenehm ruhig ausgerichtet und bietet damit einen hohen Wohnkomfort, der in dieser Lage einen besonderen Mehrwert darstellt.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die sofortige Verfügbarkeit sowie der zur Wohnung gehörende Stellplatz runden dieses hochwertige Immobilienangebot ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei. Für den Käufer fällt keine Maklercourtage an.

Aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Verbrauchs der vorherigen Bewohnerin ist das Hausgeld derzeit vorübergehend erhöht. Das reguläre monatliche Hausgeld setzt sich aktuell aus 428,63 Euro sowie 150,10 Euro Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zusammen.

Als Verkäufer leisten wir für einen Zeitraum von zwei Jahren eine monatliche Zuzahlung in Höhe von 183,73 Euro. Dadurch reduziert sich die tatsächliche monatliche Belastung des Käufers in diesem Zeitraum auf 395,00 Euro.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in äußerst zentraler Lage im Herzen von Köln und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables, urbanes Wohnen. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsstraßen, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Kölner Dom und der Hauptbahnhof liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Das direkte Umfeld verbindet den besonderen Charakter der Kölner Innenstadt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bieten der Rhein und die angrenzenden Uferbereiche attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere U Bahn und Straßenbahnlinien sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in sämtliche Stadtteile. Durch die Nähe zum Kölner Hauptbahnhof profitieren auch Berufspendler und Reisende von einer optimalen regionalen und überregionalen Anbindung.

Die Lage vereint kurze Wege, eine vielseitige Umgebung und eine hohe Lebensqualität. Damit zählt sie zu den besonders gefragten Wohnlagen der Kölner Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,91 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

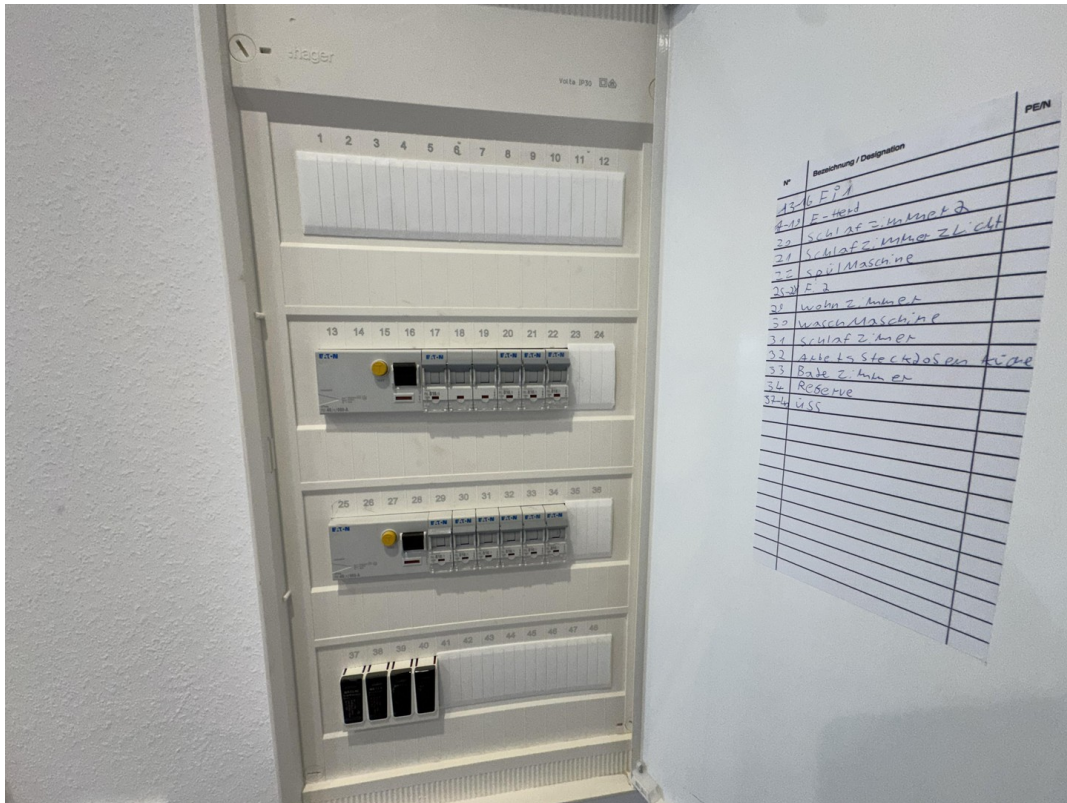


Abstellraum & Waschmaschine



Kermi Heizkörper

Exposé - Galerie



Neue Elektrik/Unterverteilung



Markenarmatur



Ansicht Badezimmer

Exposé - Galerie

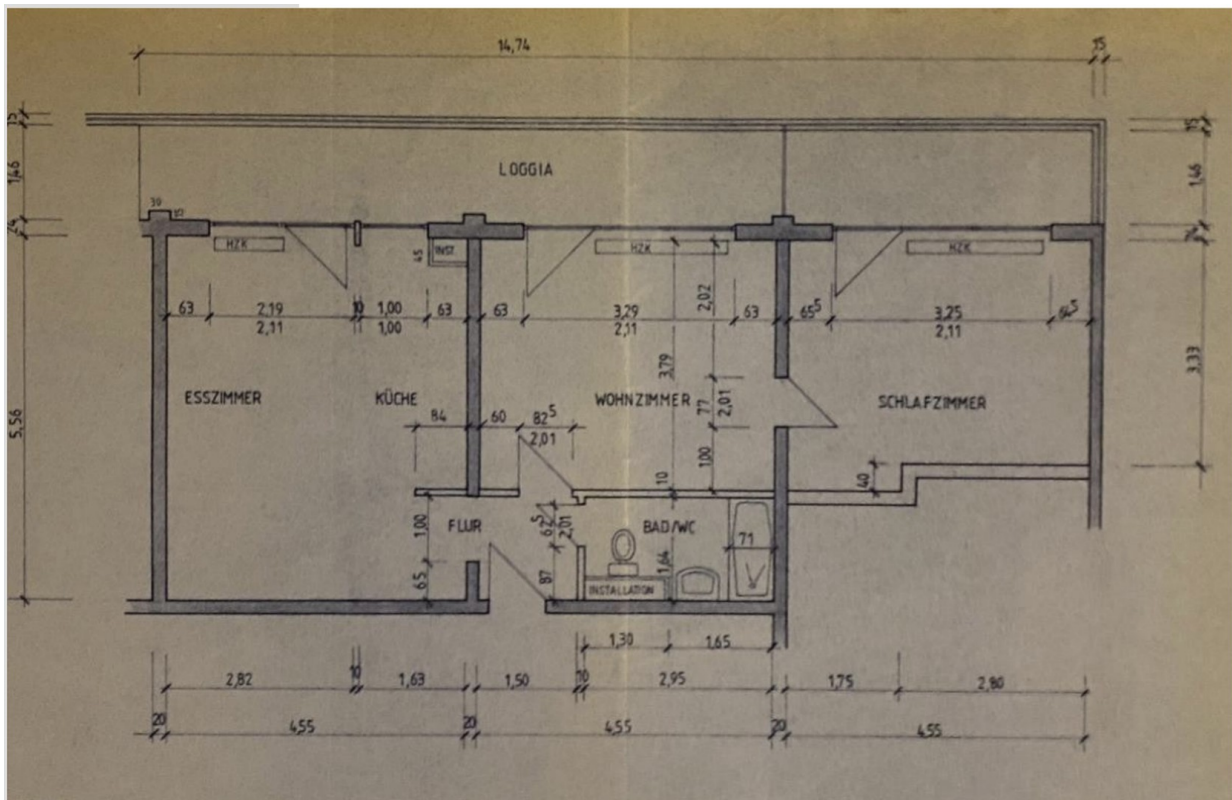


Toilette



Handtuchheizkörper

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Bestand