

Exposé

Wohnung in Köln

Attraktive leerstehende Wohnung in Kölner Top-Lage Zülpischer Str.



Objekt-Nr. OM-474766

Wohnung

Verkauf: **147.000 €**

Zülpischer Str.
50937 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	22,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	126 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese leerstehende 1-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem kompakten, gut nutzbaren Grundriss und einer Lage, die zentraler kaum sein könnte. Ein ideales Objekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die auf Werthaltigkeit und dauerhaft hohe Nachfrage setzen.

Auf rund 22 m² Wohnfläche verteilen sich ein heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Der Zugang erfolgt über ein gepflegtes, gefliestes Treppenhaus mit heller Eingangshalle.

Ein besonderer Pluspunkt: Eine Pentry-Küche ist erhalten, die mitverkauft wird. Das steigert die Werthaltigkeit der Wohnung und trägt zu einem langfristig stabilen Mietverhältnis bei. Diese ist noch nicht in den Bildern vorhanden, wird aber bei der Besichtigung da sein.

Ob für Eigennutzer oder zur Vermietung. Die direkte Uninähe ist ein absoluter Mehrwert für eine kurzfristige und langfristige Nutzung der Wohnung.

Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Die Wohnung ist aktuell unvermietet, wodurch sie sich hervorragend zur Eigennutzung oder als solide, pflegeleichte Kapitalanlage eignet. Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Sämtliche Unterlagen wie Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Grundrisse und Energieausweis liegen vollständig vor und

werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 148 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse E, wesentlicher Energieträger Strom-Mix, Baujahr 1999, gültig bis 09.08.2028.

Sie möchten mehr über die Zahlen und das Potenzial dieser Wohnung erfahren? Nehmen Sie gern Kontakt mit mir auf. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Zülpischer Str. in Köln Sülz, eine zentralen und die nachgefragte Wohnlage in Köln. Der Stadtteil ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung mit ergänzendem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten und

liegt zugleich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und Universität Köln.

Die Versorgung im Alltag ist gut. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Kölner Innenstadt mit Dom, historischem Marktplatz und Fußgängerzone ist sowohl mit dem

öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Pkw zügig erreichbar. Auch die Bahnverbindung ist fußläufig erreichbar.

Der Standort spricht vor allem Studierende an. Die Universität Köln mit rund 45.000

Studierenden sowie zahlreiche Arbeitgeber in der Universitätsstadt mit etwa > 1 Mio Einwohnern sorgen für eine konstant hohe Nachfrage, insbesondere nach kleineren, funktional geschnittenen Wohnungen. Kompakte Einheiten wie diese gehören erfahrungsgemäß zu den am schnellsten vermietbaren Objekten am Markt.

Insgesamt bietet der Stadtteil Sülz eine fantastische Lage mit extrem nachhaltiger Vermietbarkeit und damit eine solide Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage oder zum Eigennutz.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Bad3