

Exposé

Wohnung in Köln

Freiwerdende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon direkt am Beethovenpark in Köln-Sülz (auf 3 Z. Erweiterbar)



Objekt-Nr. OM-476237

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

50937 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	393 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freiwerdend – sofort selbst einziehen oder neu vermieten.

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen von Köln-Sülz, direkt am Beethovenpark.

Die Wohnung verfügt über ca. 72 m² Wohnfläche und überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie einem Balkon. Der durchdachte Grundriss bietet zudem die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand eine 3-Zimmer-Wohnung zu realisieren und die Immobilie flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anzupassen.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Elektroinstallation wurde im Jahr 2005 erneuert, wodurch bereits eine wesentliche Modernisierungsmaßnahme erfolgt ist.

Dank der freiwerdenden Übergabe eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die das Mietverhältnis und die Miethöhe frei gestalten können.

Die Kombination aus hervorragender Lage, flexiblem Grundriss, gepflegtem Zustand und sofortiger Verfügbarkeit macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Köln-Sülz – unmittelbar am beliebten Beethovenpark. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der weitläufige Beethovenpark sowie der angrenzende Äußere Grüngürtel laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die nahegelegene Luxemburger Straße bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Bäckereien, Supermärkten sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Das beliebte Café Goldjunge Sülz ist ebenso bequem erreichbar wie zahlreiche weitere gastronomische Angebote im Veedel.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt, zur Universität sowie zum Kölner Hauptbahnhof.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Über die nahegelegene Militärringstraße sowie die Autobahn A4 sind das Kölner Umland, das Autobahnkreuz Köln-West und weitere regionale Ziele in kurzer Zeit erreichbar.

Sülz zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnvierteln Kölns und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und zahlreichen Grünflächen – ein Standort, der sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen anspricht.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus