

Exposé

Wohnung in Köln

2 Zimmer Eigentumswohnung in Köln-Niehl Rheinnähe



Objekt-Nr. OM-286759

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
Eheleute Regina u Ingo Kohlrusch

Merkenicher Str.
50735 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gut geschnittene 2-Raum-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten 6-Parteien-Hauses in Köln Niehl mit Balkon/Loggia. Das Haus befindet sich ganz am Ende der Merkenicher Str. in einem sehr ruhigen Verkehrsbereich (wie Sackgasse).

Ein eigener Außenstellplatz PKW im verschlossenen Innenhof des Grundstückes.

Der Verkaufspreis 235.000 EUR ist incl. Stellplatzpreis!

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Mietvertrag besteht seit 4 Jahren.

Nettokaltmieteinnahmen= 8.400 EUR pro Jahr.

Im Hausgeld sind die Heizkosten/Warmwasser bereits mit enthalten.

Ausstattung

Bodenbelag:

Laminat (erneuert in 2020) bzw. Fliesen.

Großzügiges Wohnzimmer (27,65 qm) mit Süd-West-Balkon inklusive einem zum Wohnraum hin komplett offenen Küchenbereich mit gefliesten Boden.

Das gemütliche Schlafzimmer (13,09 qm) ist über eine kleine charmante innenliegende Treppe erreichbar, genau wie das weiß geflieste Duschbad . Im Schlafzimmer befindet sich ein angepasster Schrank.

Vom Balkon (ca. 5,7 qm) haben Sie einen schönen Blick auf den großen Garten der Eigentümergemeinschaft.

Fußbodenheizung (Wärmeträger Gas) vorhanden, mit Einzelraumregelung. Die Heizungsanlage im Haus wurde im Herbst 2022 komplett erneuert.

Das Badezimmer ist komplett gefliest.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum circa 5,8 m².

Des weiteren gibt es im Keller einen Gemeinschaftsraum der Eigentümergemeinschaft , wo Gartengeräte etc. eingestellt werden können.

Sowie eine Gemeinschafts-Waschküche mit eigenem Stromzähler und Platz für die eigene Waschmaschine und den Trockner.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

Köln Niehl ist ein sehr angenehmer Stadtteil.

Die Merkenicherstrasse ist in diesem Bereich ruhig und verkehrsarm.

Es gibt beschauliche Strassen mit Geschäften, Konditorei und Lokalen.

In ca. 10 Min. Fußweg sind Sie schon am Rhein und können dort wunderbar spazieren oder Sport treiben. Gute Verkehrsanbindung und guter ÖPNV:

Bus Linie 147 ; Stadtbahn Linie 12 und 16 . Haltestellen sind in der Nähe (ca. 5 bis 10 min Fußweg je nach Linie).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Innentreppe zum Bad/Schlafzi



Badezimmer mit Dusche u WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Blick vom Balkon/Loggia

Exposé - Galerie



Waschküche der WEG

Exposé - Grundrisse

