

Köln-Weiden! Leben wo alle suchen! Gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon (CA 4629)



Ihr Ansprechpartner
Charlotte van As

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	349.000,- €	Miete*	
Baujahr	1973	Nebenkosten	
Wohnfläche	85 m ²	Zimmer	4
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Köln-Weiden! Leben wo alle suchen! Gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon (CA 4629)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Mehrfamilienhaus

Baujahr 1973 fortlaufend instandgehalten!

Ca. 85 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Wohnzimmer mit offenem Essbereich, Küche, Abstellraum, Sonnenbalkon, drei Schlafräumen und Badezimmer

BESCHREIBUNG

Die angebotene 4-Zimmer Eigentumswohnung liegt im Obergeschoss eines 1973 solide erbauten, Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Paare oder Familien mit bis zu 2 Kindern an.

Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch langjährige Mieter und viele Eigentümer aus.

Schon die verglaste Hauseingangsfassade gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Das tagesbelichtete Treppenhaus präsentiert sich top-gepflegt und führt in das 4. Obergeschoss zu der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung.

Die ca. 85 m² große Wohnung überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und große Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich direkt im Herzstück der Wohnung wieder; dem großzügig geschnittenen und vollständig mit hochwertigem Schiffparkett in Eiche ausgestatteten Wohn-/ Esszimmer.

Dieses erlaubt auf Grund seiner Größe eine gelungene optische Gliederung von Wohn- und Essbereich und schafft dadurch viele individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Von hier aus geht es auch auf den sich über dem gesamten Raumbreiten erstreckenden, großen Sonnen-Balkon.

Bei optimaler Süd-Ost-Sonnenausrichtung findet eine gemütliche Sitzgruppe und bei Bedarf sogar eine Sonnenliege bequem ihren Platz.

Die Küche der Wohnung ist einheitlich mit demselben hellen Boden wie die restliche Wohnung und einem zeitlosen weißen Fliesenspiegel versehen.

Ergänzend gibt es in der Diele, direkt neben der Küche noch einen sinnvollen Einbauschränk, wo Handtücher, Putzutensilien etc. gut verstaut werden können.

Hinter dem Wohnbereich gelegen befindet sich der ?Schlaftrakt? Separiert über einen langen Flur erreichen Sie alle weiteren in der Wohnung befindlichen Räume.

Das Elternzimmer überzeugt vor allem durch einen geräumigen Zuschnitt mit viel Schrankstellfläche. Es präsentiert sich sonnenhell. Die beiden weiteren, auch ebenmäßig geschnittenen Räume sind in ihrer Funktion individuell nutzbar. Sie können sowohl als zwei Kinder-/ Gästezimmer dienen oder z.B. als Ankleide oder als Homeoffice genutzt werden. Beide Zimmer werden von großen Fenstern mit viel Licht versorgt.

Ergänzt wird die Schlafebene durch ein erneuertes Badezimmer.

Nahezu deckenhoch mit zeitlosen, cremefarbenen Fliesen versehen, präsentiert es sich modern und ansprechend.

Als besonderes Highlight verfügt das Bad über eine schicke, bodengleiche Walk-In-Dusche mit eleganter Glasabtrennung.

Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper beschreiben die restliche Ausstattung.

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss der Immobilie sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

FAZIT

Sie eignet sich für Singles, Paare oder Familien mit zwei Kindern, die perspektivisch an einem hohen Wohnkomfort in guter Wohnlage interessiert sind.

Fenster weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit teils elektrischen Rollläden

LAGE

Leben und Wohnen in Köln-Weiden ist sehr abwechslungsreich. Ein Wohnort inmitten der Innenstadt bietet Ihnen viele abwechslungsreiche Möglichkeiten. Von der hier angebotenen Wohnung kann alles fußläufig erreicht werden, sei es die Bahn oder die Innenstadt.

Außerdem in nur wenigen Minuten das Rhein-Center. Vielen Einkaufsmöglichkeiten oder gemütlichen Restaurants befinden sich hier. Aber auch der Kölner Stadtwald mit dem beliebten Decksteiner Weiher sorgen für einen hohen Freizeitwert und laden zu sportlichen Aktivitäten wie joggen, Fahrrad fahren oder auch zu einem gemütlichen

Spaziergang ein.

Sämtliche Ärzte, Schulformen sowie Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden und zum Teil fußläufig erreichbar.

Weiden ist der ideale Wohnstandort egal ob für Berufspendler oder Familien.

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.

Die Autobahn (A1 / A4) ist nur ca. 1 km entfernt. Die Aachener Straße führt in wenigen Autominuten zur Kölner Innenstadt.

Hausgeld

Das aktuelle Hausgeld beträgt 444 ? monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

HEIZUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Erdgas

Baujahr Anlagentechnik: 1996

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

139,3 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis: 23.07.2028

IHR ANSPRECHPARTNER

Charlotte van As steht Ihnen unter Tel. 02235 - 92 92 621 für Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.