

Modernisierte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Sonnenloggia in sehr guter Wohnlage (MB 4772)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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



Kaufpreis	225.000,- €	Miete*	
Baujahr	1972	Nebenkosten	
Wohnfläche	60 m ²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Modernisierte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Sonnenloggia in sehr guter Wohnlage (MB 4772)

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die angebotene 2-Zimmer Eigentumswohnung liegt im 3. Obergeschoss eines 1972 solide erbauten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Im ruhigen und infrastrukturell bestens versorgten Umfeld spricht die Immobilie Investoren oder Paare mit bis zu 1 Kind an.

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

Schon die verglaste Hauseingangsfassade und die mit Wärmedämmverbundsystem freundlich hell gestaltete Fassade gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Das tagesbelichtete Treppenhaus präsentiert sich top-gepflegt und führt in das 3. Obergeschoss zu der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung.

Die ca. 60 m² große Wohnung überzeugt durch eine schöne Raumaufteilung und großformatige Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich direkt im Flur wieder. Das großzügig geschnittene und vollständig mit hochwertigem PVC-Boden in Holzoptik ausgestattete Wohn-/ Esszimmer überzeugt dank guter Größe, Zugang zur Loggia und viel Tageslicht.

Aufgrund des Zuschnitts ermöglicht es eine gelungene optische Gliederung von Wohn- und Essbereich und schafft dadurch viele individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Die Loggia bietet bei optimaler Sonnenausrichtung Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und bei Bedarf sogar einer

Sonnenliege bequem ihren Platz.

Die Zubereitungsküche der Wohnung ist einheitlich mit hellem Fliesenboden und Fenster zur Loggia hin ausgestattet.

Die vorhandene Einbauküche mit viel Stau- und Arbeitsfläche ist Eigentum der jetzigen Mieter.

Das Elternschlafzimmer bietet dank ebenfalls geräumigen Zuschnitt mit viel Schrankstellfläche ausreichend Platz. Ein doppelflügeliges Fenster lässt üppig Licht einfallen.

¾-hoch mit zeitlosen, hellen Fliesen versehen präsentiert sich das erneuerte, tagesbelichtete Wannenbad modern und ansprechend.

WC, Waschbecken und Badewanne beschreiben die restliche Ausstattung.

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

Die jetzigen Mieter zahlen aktuell eine Kaltmiete von 620 Euro und einer Nebenkostenvorauszahlung von 170 Euro. Das Mietverhältnis wurde am 01.02.2022 geschlossen. Die Mietzahlungen gehen regelmäßig und pünktlich ein.

FAZIT

Wenn Sie eine modernisierte, topgepflegte Wohnung in perfekter Lage von Köln-Ehrenfeld suchen, die sich für Singles, Paare oder sogar für eine kleine Familie eignet, sollten Sie sich dieses Angebot unbedingt anschauen.

Darüber hinaus eignet es sich auch als attraktive Kapitalanlage für Investoren in sehr guter Lage von Köln. Leerstände sind hier zu keinem Zeitpunkt zu erwarten.

LAGE

Ehrenfeld ist ein pulsierender, junger Kölner Stadtteil dessen Infrastruktur überdurchschnittlich gut mit zahlreichen Einkaufs und Unterhaltungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Banken ausgestattet ist.

Mit der U-Bahnlinie 3 und 4 erreicht man die Kölner Innenstadt in wenigen Minuten. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt 315 Euro inkl. Rücklagenzuführung.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Heizung: 2007

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 110,0 kWh/(m²*a)

Gültig bis: 17.02.2025

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

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.