

Köln! Ringlage - nahe Rudolfplatz! Sonnenhelle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia im Herzen von Köln! (LK 4788)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser



ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	289.000,- €	Miete*	
Baujahr	1964	Nebenkosten	
Wohnfläche	59 m ²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Köln! Ringlage - nahe Rudolfplatz! Vermietete, sonnenhelle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Loggia im Herzen der Kölner Innenstadt! (LK 4788)

AUFTEILUNG

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten 13 Parteienhauses. Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 59 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer mit Zugang zum tagesbelichteten Badezimmer
- Küche mit Zugang zur Loggia
- Diele
- tagesbelichtetes Gäste-WC
- + eigener Kellerraum

BESCHREIBUNG

Das zentral gelegene, gepflegte Mehrfamilienhaus wurde in 1930 errichtet und in 1964 wiederaufgebaut. Das Dachgeschoss wurde in 2005 ausgebaut, wodurch neuer Wohnraum geschaffen wurde.

Die sonnenhelle 2-Zimmer-Wohnung eignet sich perfekt für Kapitalanleger sowie auch für Eigennutzer! Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bietet auf rund 59 m² Wohnfläche ein hervorragend geschnittenes und gepflegtes Raumangebot.

Die freundlich-helle Diele gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe

sowie eine Schuhregal.

Das mit Laminat ausgelegte Wohn-/ Esszimmer erlaubt durch seinen großzügigen Zuschnitt eine ideale Unterteilung von Wohn- und Essbereich. Ein großes Fenster versorgt den Raum mit viel Tageslicht.

Das Schlafzimmer ist mit einem Teppichboden ausgelegt und wird von einem Fenster sonnenhell belichtet. Dank seines idealen Zuschnitts gewährt diese Räumlichkeit jegliche Einrichtungs- und Möblierungswünsche.

Das von hier aus zugängliche, tagesbelichtete Badezimmer ist deckenhoch mit zeitlosen, weißen Wandfliesen sowie hellen Bodenfliesen versehen. Eine Badewanne und ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Die Küche der Wohnung präsentiert sich quadratisch und praktisch und bietet somit ausreichend Platz für ein Essbereich. Weiterführend befindet sich hier auch ein Anschluss für die Waschmaschine sowie ein kleiner Abstellraum.

Mit viel Licht und einem hellen Fliesenboden sowie einem weißen Fliesenspiegel zeigt sie sich die gesamte Küche einladend freundlich.

Eine bodentiefe Balkontüre führt geradewegs zur angrenzenden Loggia. Die geflieste Loggia ist Richtung Innenhof ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe die zum Verweilen einlädt.

Das tagesbelichtete Gäste-WC ist ebenfalls deckenhoch gefliest. Ein WC und ein Waschtisch beschreiben die Ausstattung.

Ein eigener, der Wohnung zugeordneter Kellerraum befindet sich im Untergeschoss.

FAZIT

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch eine gelungene Raumkonzeption, sondern ebenso durch eine traumhafte, sehr gefragte Lage inmitten der Kölner Innenstadt.

Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer freundlichen Hausgemeinschaft.

Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise für Eigennutzer sowie auch weiterführend als solide Kapitalanlage.

Zurzeit ist die Wohnung vermietet.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

RENDITE

555,- Euro mtl. Kaltmiete = 6.660,- Euro p.a.

Das seit mehreren Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis kann auf Wunsch langfristig weiter fortgesetzt werden.

HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt aktuell 264,- Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

LAGE

Die Eigentumswohnung befindet in einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns - im beliebten Stadtteil Neustadt-Süd (Innenstadt).

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen, die das Viertel besonders lebendig machen. Die Aachener Straße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und angesagten Bars ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Rudolfplatz als zentraler Verkehrsknotenpunkt ist schnell erreichbar.

Für Erholung sorgt der nahegelegene Volksgarten, einer der schönsten Parks Kölns, der sich ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen eignet. Zudem sind die Universität zu Köln sowie diverse kulturelle Einrichtungen wie Museen und Theater nicht weit entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch die Autobahnen A1 und A4 sind über die nahegelegenen Zubringer gut erreichbar.

Insgesamt bietet die direkte Umgebung eine perfekte Mischung aus urbanem Flair, exzellenter Infrastruktur und hoher Lebensqualität - ideal für Singles, Paare und Familien.

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.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1930/Wiederaufbau 1964

Baujahr Heizung: 2008

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 67,4 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: B

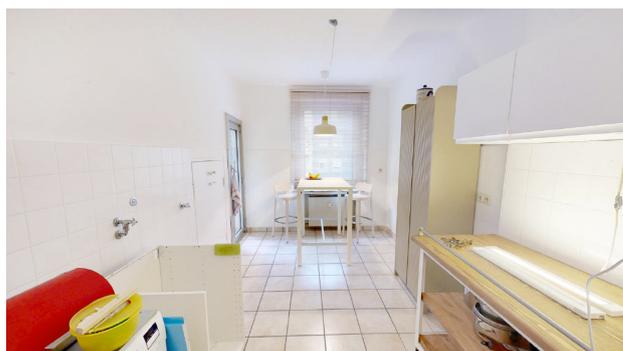
Gültig bis: 20.09.2031

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Laura Klüser steht Ihnen gerne für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Schicken Sie uns einfach eine Anfrage oder eine E-Mail an Lra@zeitundwert.de

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.