

**Köln - Weiden! Leben wo alle Suchen! Gepflegte 3,5-Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon (CA 4809)**



Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte van As**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	280.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1973	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	73 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Köln ? Weiden! Leben wo alle Suchen! Gepflegte 3,5-Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon (CA 4809)

**AUFTEILUNG**

4. OG: Kochen, Wohnbereich, Essbereich, 2 Schlafzimmer, Bad, Diele, Balkon und ein Gäste-WC  
+ eigener Kellerraum

**BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG**

Die angebotene 3,5-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 einem Kind an.

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

Schon die verglaste Hauseingangsfront 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. Diese erreichen Sie alternativ bequem mit dem Aufzug.

Die ca. 73 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und große Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Die Diele gibt eine gelungene erste Visitenkarte ab. Angrenzend befindet sich das Herzstück der Wohnung; das großzügig geschnittene und vollständig mit hochwertigem Vinylboden in Holzoptik ausgestatteten Wohnzimmer.

Dieses erlaubt auf Grund seiner Größe viele individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Von hier aus geht es auch auf den sich über die gesamte Raumbreite erstreckten, großen Sonnen-Balkon. Bei optimaler 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 modernen, grauen Fliesenspiegel versehen.

Die vorhandene Einbauküche mit viel Stau- und Arbeitsfläche gehört den Mietern. Das Esszimmer bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sitzecke.

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. Das zweite Zimmer, auch ebenmäßig geschnitten ist in seiner Funktion individuell nutzbar.

Es könnte sowohl als zwei Kinder-/ Gästezimmer dienen oder z.B. als Ankleide oder als Homeoffice genutzt werden.

Ergänzt wird die Schlafebene durch ein Badezimmer. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz.

Nahezu deckenhoch mit zeitlosen, weißen und blauen Fliesen versehen, präsentiert es sich modern und ansprechend. WC, Waschtisch und Badewanne beschreiben die restliche Ausstattung.

Das Immobilienangebot wird durch ein Gäste-WC im Eingangsbereich abgerundet.

Ergänzend gibt es im Flur, direkt neben dem Badezimmer noch einen sinnvollen Einbauschränk, wo Handtücher, Putzutensilien etc. gut verstaut werden können.

Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss der Immobilie sowie einen gemeinschaftlicher Fahrradraum gehören ebenfalls zum Wohnungsangebot.

## FAZIT

Sie eignet sich für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die perspektivisch an einem hohen Wohnkomfort in guter Wohnlage interessiert sind. Da die Wohnung stabil vermietet ist, richtet diese sich in erster Linie an Kapitalanleger!

## 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.

In wenigen Gehminuten befindet sich das Rhein-Center. Viele Einkaufsmöglichkeiten oder gemütliche Restaurants befinden sich dort. Aber auch der Kölner Stadtwald mit dem beliebten Decksteiner Weiher sorgt für einen hohen Freizeitwert und lädt 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 Bahnhaltstellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. (3 Minuten Fußweg)

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

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

## HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 348 ? monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit  
dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1973

Baujahr Heizung: 1996

## Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:

139,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: E

Gültig bis: 23.07.2028

**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](mailto: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.