

Köln! Sonnenhelle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Loggia in zentraler, beliebter Wohnlage! (LK 4890)



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	339.000,- €	Miete*	
Baujahr	1928	Nebenkosten	
Wohnfläche	97 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Köln! Sonnenhelle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption und Loggia in zentraler, beliebter Wohnlage! (LK 4890)

AUFTEILUNG

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Zehnparteienhauses. Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 97 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Eingangsbereich/Flur
- Wohn-/Esszimmer mit Loggia
- zwei Schlafzimmer (Eltern- und Kinderzimmer/Büro)
- Küche mit Abstellraum
- tagesbelichtetes Badezimmer
- + eigener Kellerraum

BESCHREIBUNG

Das zentral gelegene, gepflegte Mehrfamilienhaus wurde in 1928 errichtet und mit einem Dachgeschoss in 1995 aufgestockt.

Die sonnenhelle 3-Zimmer-Wohnung eignet sich perfekt für Kapitalanleger sowie auch für Eigennutzer! Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bietet auf rund 97 m² Wohnfläche ein hervorragend geschnittenes und gepflegtes Raumangebot.

Die freundlich-helle Diele gibt eine erste gelungene Visitenkarte ab und bietet nicht nur üppig Platz für eine Garderobe sowie ein Schuhregal, sondern gewährt gleichzeitig den Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Rechter Hand erstrecken sich die beiden ebenmäßig geschnittenen Schlafzimmer. Beide Räume sind mit einem Teppichboden ausgelegt und werden von einer großen Fensterfläche sonnenhell belichtet. Dank eines idealen Zuschnitts erlauben beide Räumlichkeiten eine flexible Möblierung.

Das mit einem Vinylboden ausgelegte Wohn-/Esszimmer erlaubt durch seinen großzügigen Zuschnitt eine ideale Unterteilung von Wohn- und Essbereich und schafft zudem Platz für jegliche Einrichtungs- und Möblierungswünsche. Ein großes Fenster sowie der Ausgang zur Loggia versorgen den Raum mit viel Tageslicht.

Die Loggia gibt den Blick frei in den begrünten Innenhof und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, die zum Verweilen einlädt. Genießen Sie hier Ihren ersten Kaffee am Morgen.

Das tagesbelichtete Badezimmer präsentiert sich in heller Farbgebung. Mit weißen Wand- und Bodenfliesen schafft es ein modernes und zeitloses Ambiente. Eine Badewanne, ein Waschtisch und ein WC beschreiben die Ausstattung. Vervollständigt wird das Badezimmer durch einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Die Küche präsentiert sich quadratisch praktisch und bietet somit ebenfalls ausreichend Platz für einen Essbereich. Die maßangefertigte Einbauküche im Landhausstil ist mit einem Backofen, Ceranfeld, einer Spülmaschine sowie einer Kühl-/Gefrierkombination ausgestattet. Sie ist Bestandteil der Wohnung und bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein kleiner Abstellraum rundet die Küche gelungen ab. Ein großes Fenster versorgt die Küche mit viel Tageslicht und schafft gleichzeitig eine gute Belüftungsmöglichkeit.

Vervollständigt wird die Wohnung durch einen eigenen, der Wohnung zugeordneten Kellerraum, welcher sich im Untergeschoss befindet.

FAZIT

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch eine gelungene Raumkonzeption, sondern ebenso durch eine zentrale, sehr gefragte Lage im Stadtteil Köln-Weidenpesch.

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 und ertragsreiche Kapitalanlage.

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

HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt aktuell 326,57 Euro monatlich inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Köln-Weidenpesch, einem beliebten Stadtteil im Kölner Norden. Weidenpesch zeichnet sich durch seine ruhige Wohnatmosphäre, gute Infrastruktur und die Nähe zu großzügigen Grünflächen aus. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der traditionsreiche Blücherpark mit seinem See zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Ein besonderes Highlight des Viertels ist die historische Galopprennbahn Köln, die vielfältige Veranstaltungen bietet.

Die Neusser Straße ist eine der Hauptverkehrsachsen des Stadtteils und gewährleistet eine hervorragende Anbindung. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt (ca. 10-15 Minuten) sowie in die umliegenden Stadtteile.

Über die nahegelegene A57 sind auch das Umland und die Autobahnkreuze Köln-Nord und Köln-West zügig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Gastronomiebetriebe liegen in fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen runden das familienfreundliche Umfeld ab.

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gasheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1928 / Dachausbau in 1995

Baujahr Heizung: 2015

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 110,8 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 20.02.2027

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.