

# Exposé

## Wohnung in Köln

**3 Zi.-WHG. mit Balkon nahe Rhein barrierefrei,  
bezugsfrei, ohne Provision, auf Wunsch saniert**



Objekt-Nr. **OM-275233**

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Dahmen

Dülkenstr. 1  
51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	404 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in eine sehr gepflegten Mehrfamilienhausanlage mit Hausmeisterservice, Baujahr ca. 1994, in der 4. Etage, mit Aufzug. Hier wohnen viele Eigennutzer, die sehr auf die Pflege und Ordnung der Anlage achten.

Die Fenster sind doppelverglast. Als Heizsystem ist eine Fernwärme Zentral-Heizung - vorteilhaft mit der heutigen Gesetzgebung . Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer + Schlafzimmer + Kinderzimmer + Küche + Diele + Bad + Gäste-WC + Balkon = ca. 87,00 qm- des Weiteren soll ein separater großzügiger Tiefgaragenplatz für € 15.000 erworben werden.

## Ausstattung

Die Wohnung kann entweder im aktuellen Zustand, d.h. komplett unrenoviert übernommen werden oder für einen Aufpreis von € 36.000 komplett neu saniert/renoviert gekauft werden- d.h. mit neuen hochwertigen Bad und Gäste WC (neue Fliesen, neue Keramik und neue Amaturen), neuen Böden (Küche Vinyl, andere Zimmer ggf. nach Absprache), neuen Heizkörpern, neuen Türen, neuen Zargen, neuen Schaltern und Steckdosen sowie verputzen weiß gestrichenen Wänden übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohneinheit ist sofort bezugsfrei.

Bei dem Kaufpreis von 299.000 bzw. 335.000 bei kompletter Renovierung plus 15.000 für den Stellplatz handelt es sich um einen Festpreis. Bei ernsthaftem Interesse Rückfragen. Die Renovierungsarbeiten werden in kurze beginnen. Sollte dann während der Arbeiten ein Käufer keine weiteren Arbeiten wünschen, so müßte in diesem Fall der Preis je nach Fortschritt verhandelt werden.

## Lage

51143 Köln, Dülkenstr. 1

Bedingt durch die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Gegebenheiten in unmittelbarer Nähe zu Köln-Porz, kann man hier von einer sehr zentralen Lage sprechen. Das Rheinufer kann ebenfalls innerhalb weniger Gehminuten erreicht werden. Sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens werden hier gedeckt. Sowohl die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, S-Bahn, Straßenbahn und Busverbindungen sowie die Nähe zum Hauptbahnhof und den Autobahnen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Gästebad

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

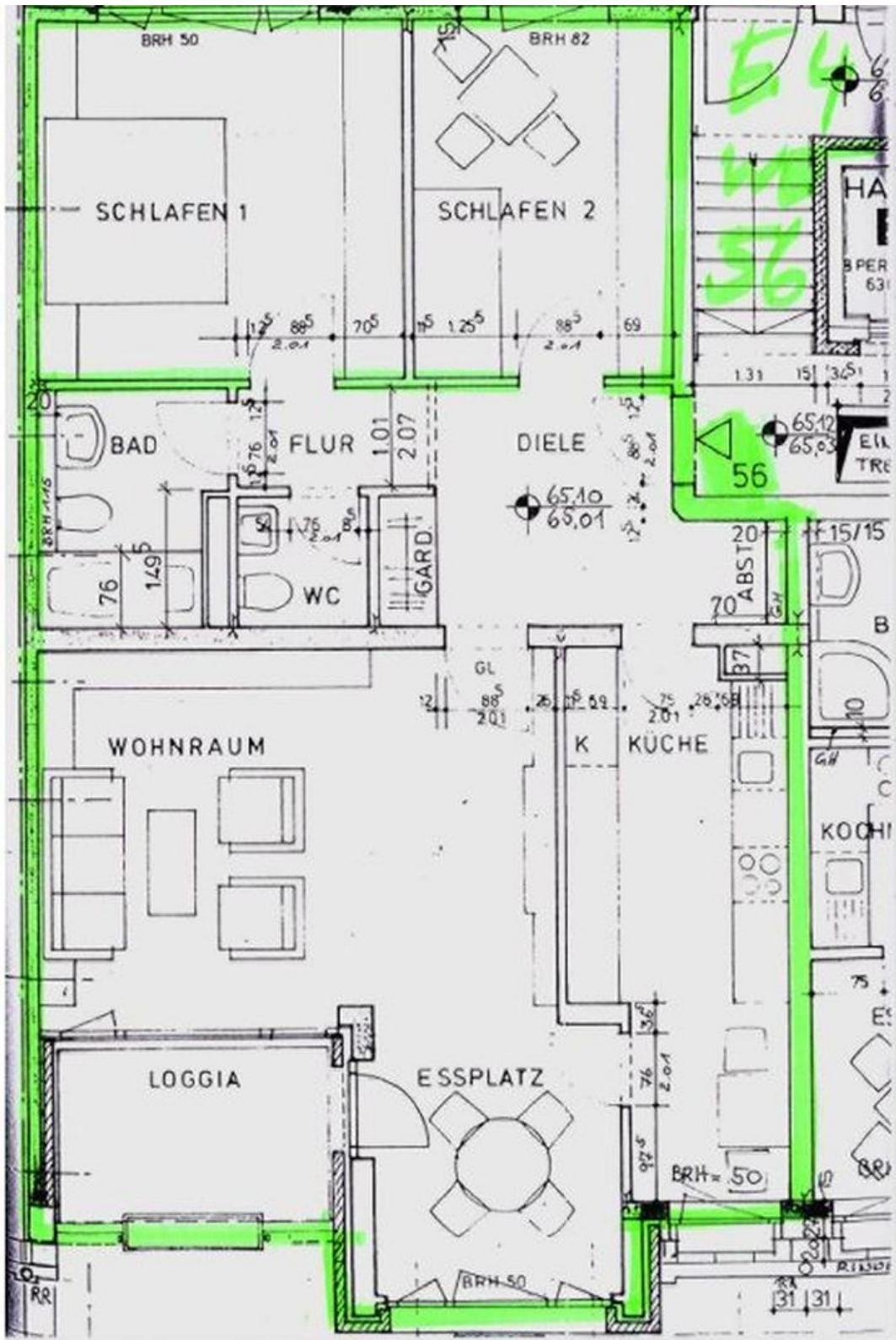


Garage



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss