

Exposé

Maisonette in Köln

Traumhafte Maisonette Wohnung im Agnesviertel mit großer, privater Dachterrasse mit Domblick!



Objekt-Nr. **OM-308383**

Maisonette

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
H. Voth

Maybachstr. 170
50670 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne helle und ruhige 3-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonettewohnung (4.+5. Etage) in denkmalgeschütztem Altbau mit großer, uneinsehbarer Dachterrasse (Südausrichtung). Eiche-Parkett, Einbauküche, Wannenbad in ruhiger Seitenstrasse am Sudermannplatz ohne Aufzug. Die Wohnung ist aufgrund der Zimmeraufteilung sowohl für Pärchen/Singles geeignet, prinzipiell aber auch als Familien- oder WG-Wohnung nutzbar.

Raumaufteilung: 4. Obergeschoss: Flur (9 qm), kleines Zimmer (10 qm, aktuell als Arbeitszimmer mit Ausziehbett genutzt, großes Schlafzimmer (27 qm) mit Bett 180x200 cm und 3 großen Pax-Schränken, voll ausgestattete Küche mit "sidebyside" Kühlschrank mit Wasser- und Eiswürfelpender, schönes Bad mit Badewanne+Dusche; Dachspitze (5. OG, ca. 38 qm): gemütlicher offener heller großer Wohnraum mit Tisch, großer gemütlicher Schlaf-Couch, Fernseher (Kabelfernsehen) und Zugang zur ca. 40 qm uneinsehbaren großen Dachterrasse (Südausrichtung) mit Panoramablick über Köln vis-a-vis dem Kölner Dom mit einem phantastischen Blick über die Stadt.

Wohnfläche insges. ca. 110 qm, d.h. ca. 90 qm Wohnfläche zuzüglich ca. 40 qm Dachterrasse (zur Hälfte in Wohnfläche eingerechnet) plus Keller.

Ausstattung

Bisher erfolgte die möblierte Vermietung für 2400 € Pauschalmiete, die Wohnung kann ab dem 01.09.2024 mieterfrei übergeben werden, so dass sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant ist. Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung ist aktuell komplett möbliert incl. aller Elektrogeräte (Side-by-side Kühlschrank, Spülmaschine, Abzugshaube, Herd, Fernseher) und kann nach Absprache gegen Abschlag mit Mobiliar/Elektrogeräten oder leer übergeben werden. Die Dachspitze wurde 2006 ausgebaut und komplett saniert incl. neuer Gasetagenheizung (Gastherme) und neuer Wärmedämmung. 2008 wurde neues hochwertiges Eiche-Parkett (Landhausdielen geölt) verlegt, die Terrasse ist mit Bangkirai- Holzdielen gedeckt. Warmwasserversorgung erfolgt über elektr. Durchlauferhitzer.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen

Besichtigungstermine nach Absprache

Weitere Unterlagen (Teilungserklärung, WEG-Protokolle etc.) können bei glaubhaftem Interesse bereitgestellt werden, Liquiditätsnachweis oder Finanzierungsplan vorteilhaft.

Lage

Ruhige Lage in Seitenstrasse vom Sudermannplatz im beliebten Agnesviertel, sehr gute Infrastruktur in direkter Umgebung (Supermärkte, Post, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Wochenmarkt am Sudermannplatz). Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A57/Zoostraße in jew. 5 Minuten); U-Bahn- bzw. S-Bahn-Haltestellen Ebertplatz/Hansaring fußläufig erreichbar (jew. ca. 250 m), bis zum Dom / Hbf ca. 1 km (mit Fahrrad 5 min, zu Fuß 10-15 min).

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Arbeits- / 2. Schlafzimmer



Arbeits- / 2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

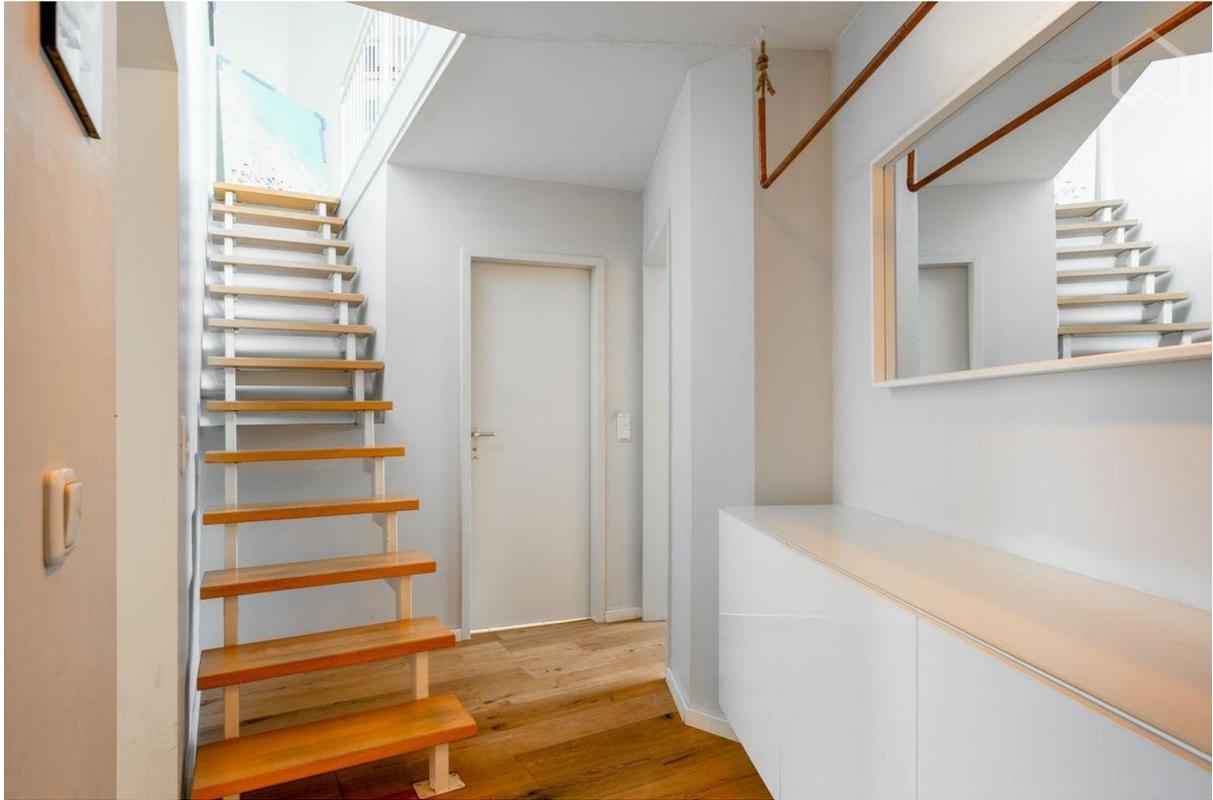


Dachspitze



Dachspitze

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche

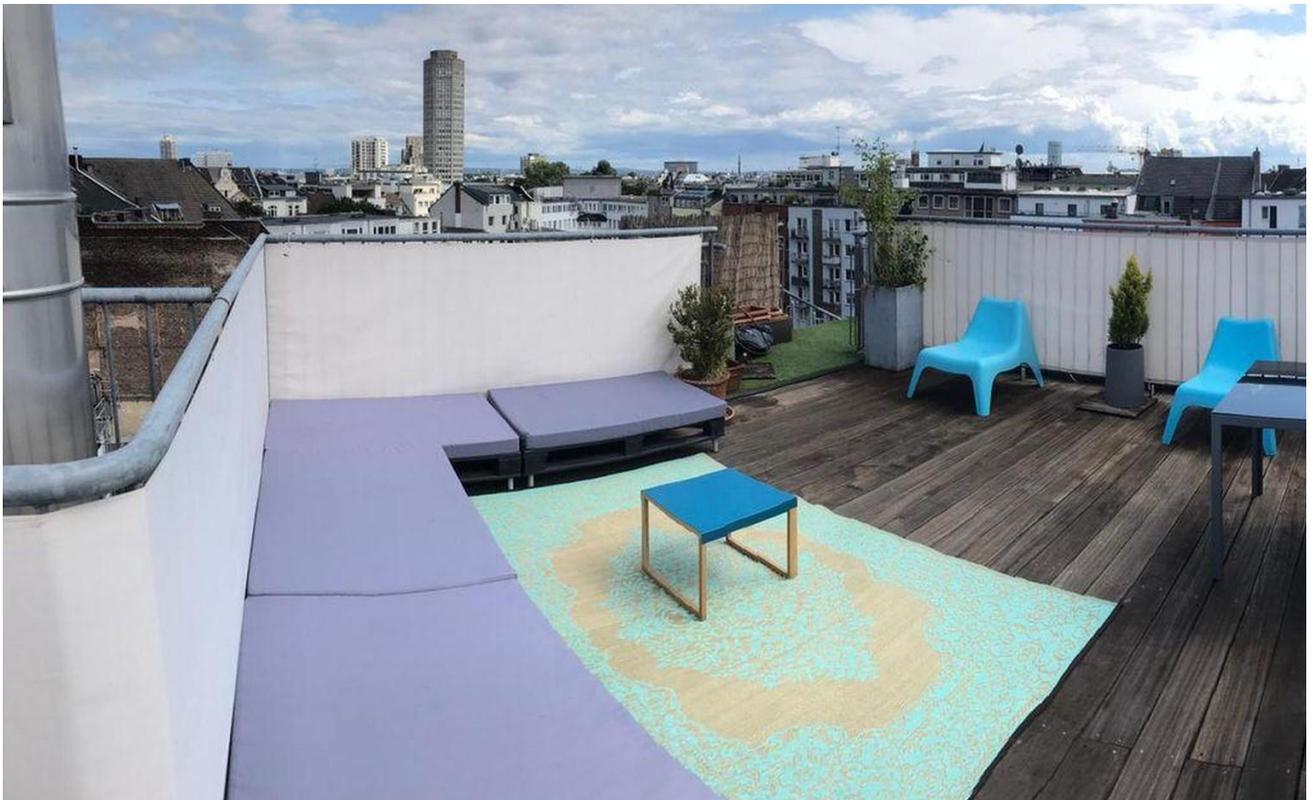


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterasse



Dachterasse

Exposé - Galerie

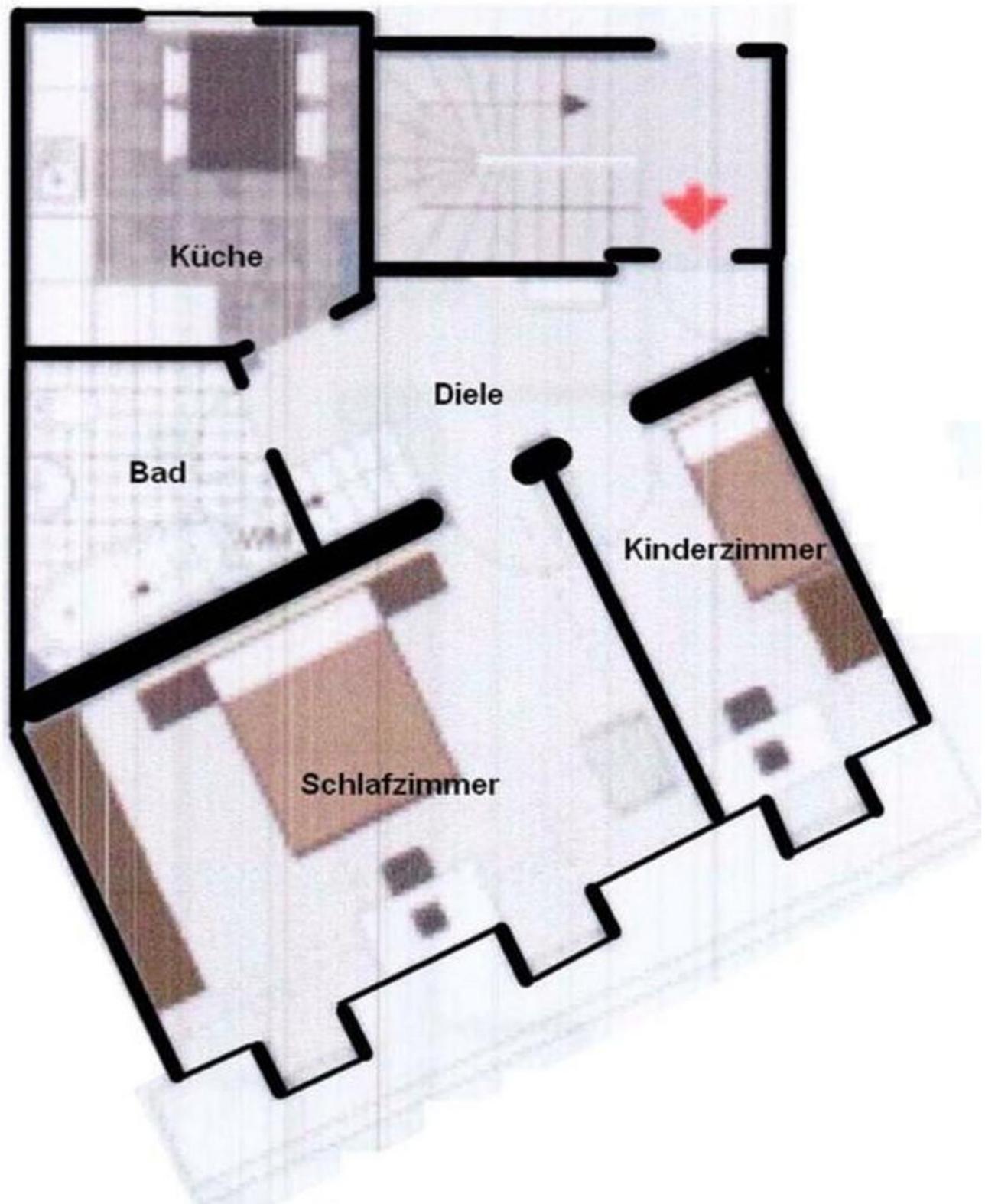


Dachterrasse



Haus

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachspitze