

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Sehr schöne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bayenthal



Objekt-Nr. OM-309254

#### Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Hedjrat

Mathiaskirchplatz 26  
50968 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr helle, in 2021 vollständig renovierte nach Süden ausgerichtete 4 Zimmer Altbauwohnung in Bayenthal mit 2 Balkonen und einem großen Gemeinschaftsgarten.

## Ausstattung

Neuer Parkettboden, Gasetagenheizung von Vaillant, neues komplett saniertes Badezimmer

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Das Objekt liegt in einer beliebten Gegend in Köln Bayenthal. Die Buslinien 106, 132 und 133 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Ärzte vor. Außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Grundschulen, Gymnasien, Fitnessstudios und eine Buchhandlung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie

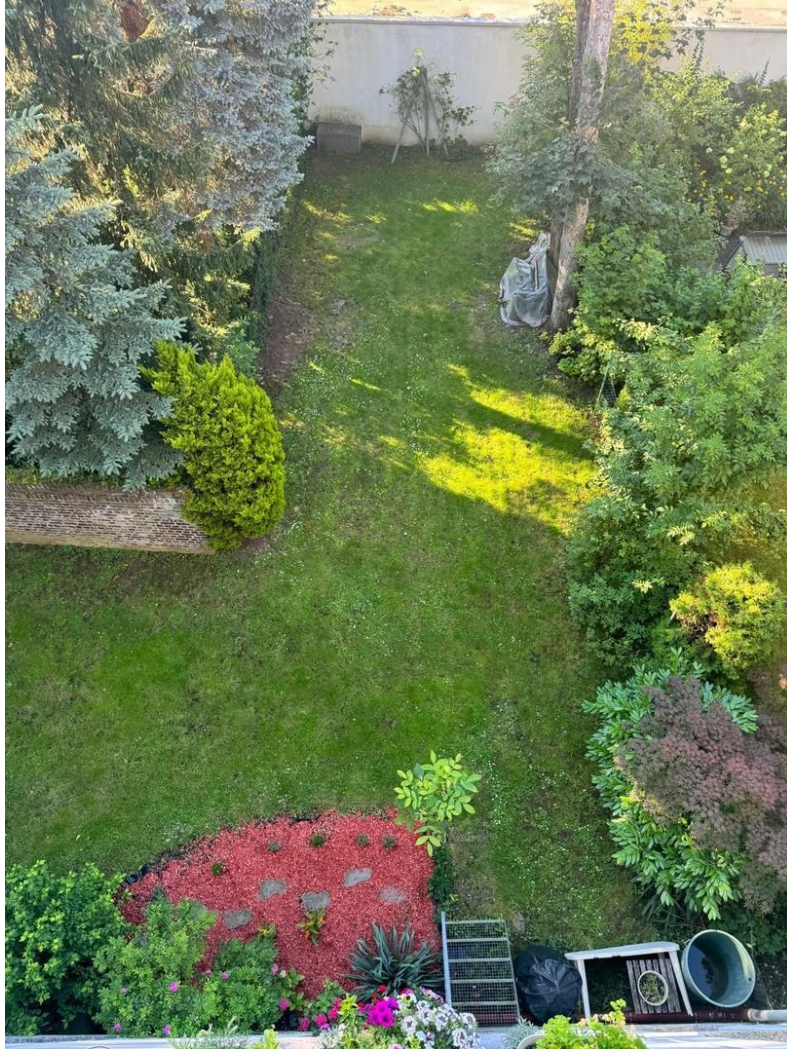


Badezimmer



Position der Wohnung

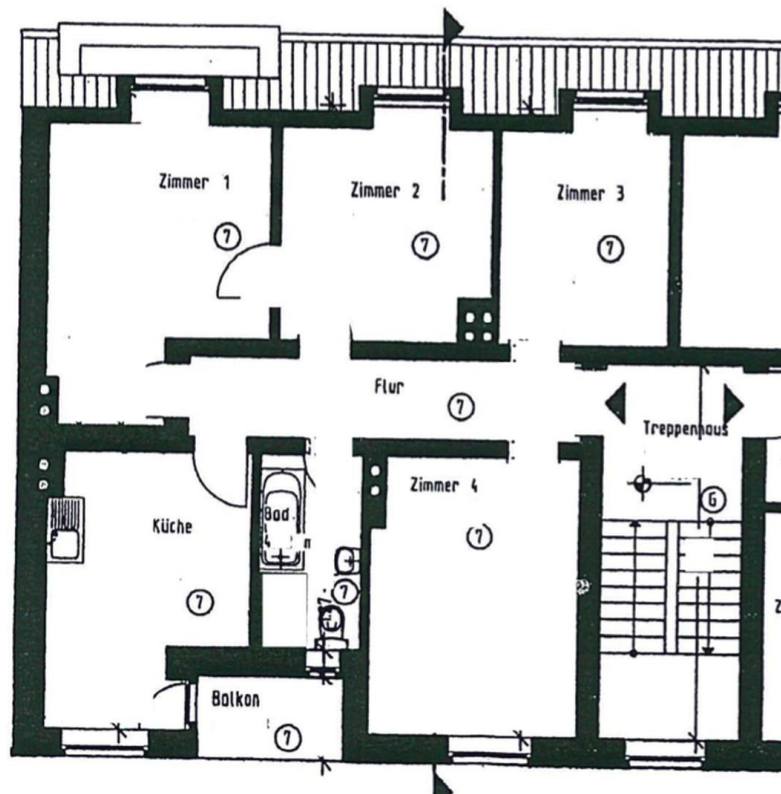
# Exposé - Galerie



Blick Gemeinschaftsgarten



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose Wohnung

# Expose Wohnung 3 OG (links)

Mathiaskirchplatz 26

Köln 16.08.2024



Preis: 510.000,00 Euro

## Objekt:

In 2021 komplett renovierte 4 Zimmer Altbau Wohnung in Bayenthal

## Adresse:

Mathiaskirchplatz 26, 50968 Köln

## Beschreibung:

Diese sehr helle und sehr gut geschnittene 4 Zimmerwohnung befindet sich im 3ten Stockwerk eines charmanten Altbaus aus dem Jahre 1904. Der vordere Teil der Wohnung mit einem Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern und einem sehr schönen Balkon mit Blick auf den Park ist nach Süden ausgerichtet und bietet eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Die große Wohnküche bietet genug Platz für einen kleinen Essbereich. Das große Elternschlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet. Das neu sanierte und schöne Tageslicht Badezimmer ist mit einer modernen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

## Aufteilung:

- 1 Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Küche
- 2 Balkone
- 1 Flur
- 1 Kellerraum

## Ausstattung:

- in 2021 komplett renoviert
- neue Parkettböden mit Trittschallisolierung
- Gasetagenheizung von Vaillant
- neues komplett saniertes Badezimmer
- Neue doppelt verglaste Kunststofffenster aus 2017

## Lage:

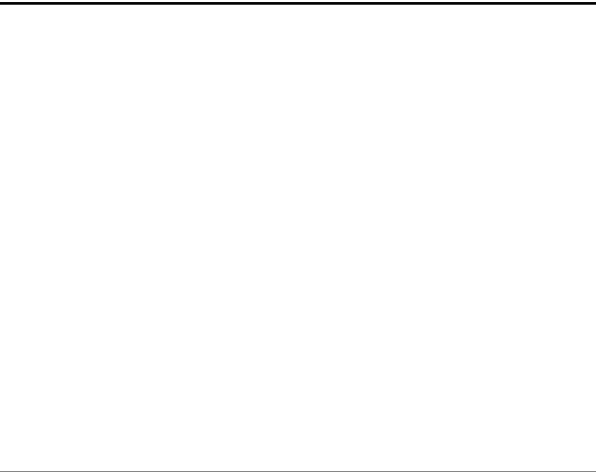
Das Objekt liegt in einer beliebten Gegend in Köln Bayenthal. Die Buslinien 106, 132 und 133 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Ärzte vor. Außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Grundschulen, Gymnasien, Fitnessstudios und eine Buchhandlung.

## Wichtige Besonderheit:

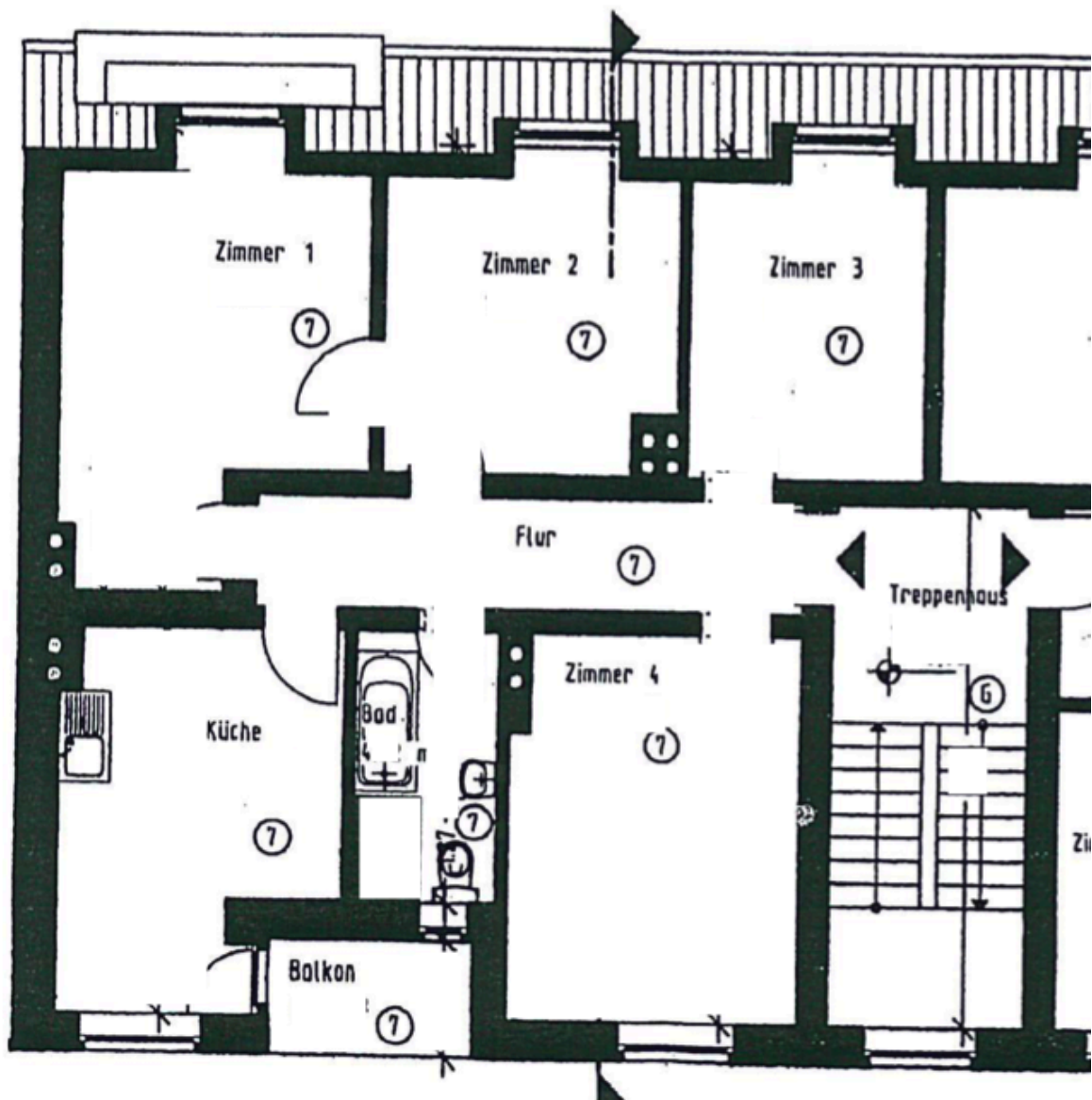
Eine Dachpfette der Wohnung muss saniert werden. Die Kosten für die Sanierung die mit ca. 16.000 Euro geschätzt worden sind, sind im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Die Sanierung muss nach der Genehmigung des Bauantrags erfolgen. Der Bauantrag wurde im September 2023 bei der Stadt Köln eingereicht. Hierfür müssten die neuen Eigentümer den vorderen Bereich der Wohnung nochmals für ca. 3 Wochen z.B. während eines Urlaubs räumen.

Bilder:





## Grundriss und Aufteilung:



Zimmer 1 (Wohnzimmer)	16,05 qm
Zimmer 2 (Schlafzimmer)	12,35 qm
Zimmer 3 (Schlafzimmer)	10,59 qm
Flur	8,7 qm
Zimmer 4 (Schlafzimmer)	16,08 qm
Küche	13,48 qm
Badezimmer	5,0 qm



Balkon vorne	1,10 qm
Balkon hinten	1,65 qm
<b>Gesamt</b>	<b>85 qm</b>